

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI
ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE



Ikt.sz.: 154 - 27 /2014.

Kt. szám: 153- 1 /2014.

Az ülés időpontja: 2014. január 29.

Hiv. szám.: 3/2304/2014.

(Főépítési Iroda)

ELŐTERJESZTÉS

a Fővárosi Településszerkezeti Terv és a Fővárosi Rendezési Szabályzat tervezeteinek
véleményezéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 2013. január elsejei hatállyal a főváros korábbi, kétszintű szabályozási rendjét megváltoztatta. Az Étv. szerint a főváros településrendezési eszközei:

- a Településszerkezeti terv (továbbiakban **TSZT**), amelyet a Fővárosi Közgyűlés határozattal állapít meg a főváros teljes közigazgatási területére;
- a Fővárosi rendezési szabályzat (továbbiakban **FRSZ**), amelyet a Fővárosi Közgyűlés rendelettel állapít meg a főváros teljes közigazgatási területére;
- a Duna-parti építési szabályzat, amelyet a Fővárosi Közgyűlés rendelettel állapít meg, ez a XV. kerület közigazgatási területét nem érinti;
- a kerületi építési szabályzatok (továbbiakban **KÉSZ**), amelyeket a TSZT-vel és az FRSZ-szel összhangban a kerületi önkormányzatok képviselő-testületei rendelettel fogadnak el a saját közigazgatási területükre. Fentiek értelmében az újra készítendő kerületi építési szabályzatok meg kell, hogy feleljenek a TSZT-ben foglaltaknak (szerkezeti leírás és szerkezeti tervlapok), valamint az FRSZ-nek.

Az Étv. rendelkezése értelmében a főváros településszerkezeti tervét és a főváros rendezési szabályzatát **2014. június 30-ig kell elfogadni**. Budapest esetében az új TSZT és FRSZ nem csak a hatályos TSZT-t váltja fel, hanem az egységes fővárosi szabályozást biztosító FSZKT-t és a BVKSZ-t is.

A Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek **beépítési sűrűségét**, meghatározott területek **beépítési magasságát**, a fővárosi **infrastruktúra területbiztosítását** megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: korm. rend.) meghatározza mind a TSZT, mind az FRSZ elfogadására vonatkozó eljárási szabályokat, tartalmi követelményeket. A korm. rend. értelmében a kerületi önkormányzatok a tervezet kézhezvételétől számított **30 napon belül** adhatnak írásos véleményt az anyagról, melynek kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással, vagy részletes szakmai indoklással kell igazolni.

Jelen előterjesztés az önkormányzatunkhoz 2014. január 9-én érkezett TSZT és FRSZ – több, mint 1000 oldalas - alátámasztó munkarészeinek áttekintése után a két anyag jóváhagyandó

munkarészeinek rövid összefoglalóját és az arra vonatkozó észrevételeket, módosító javaslatokat tartalmazza.

I. Településszerkezeti Terv (TSZT) áttekintése

A hatályos 1125/2005.(V.25.) Kgy. határozattal elfogadott TSZT felülvizsgálatát egyrészt indokolja a fentebb említett megváltozott jogszabályi környezet, másrészt, hogy a 10 éve készült TSZT, az 1999. január 1-től hatályban lévő FSZKT és BVKSZ fővárosi településrendezési tervekkel egyetemben részben eltértek az országos követelményeket meghatározó kormányrendelet – OTÉK – által meghatározottaktól, figyelembe véve Budapest sajátos helyzetét és szerepét.

A TSZT dokumentációja terjedelme miatt 3 kötetből áll:

1. Megalapozó vizsgálat
2. Alátámasztó javaslat
3. Településszerkezeti terv (jóváhagyandó munkarész: mely rajzi és szöveges részekből áll)

Az anyag áttekintése során elsősorban a jóváhagyandó munkarészben szereplő javaslatokra koncentráltunk, de a rendelkezésre álló rövid idő adta lehetőség keretein belül az első két fejezet megállapításai is figyelembe vételre kerültek az észrevételek kidolgozása során.

Az **Étv. fogalom** meghatározása szerint a településszerkezeti terv:

- a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító,
- a településszerkezetét, a terület-felhasználását és a műszaki infrastruktúra-hálózat elrendezését meghatározó terv.

Fentiekkel összhangban a tavaly elfogadott "Budapest 2030" hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt célok megvalósításához szükséges elemek meghatározására kiemelt figyelmet fordított a terv, valamint többek között törekedett arra, hogy

- a főváros biológiai aktivitás értéke a hatályos tervhez képest ne csökkenjen,
- a meglévő, el nem épült zöld gyűrűt figyelembe véve, új beépítésre szánt terület csak munkahelyteremtés céljából kerüljön azon a szakaszon kijelölésre,
- az értékes termőföld védelme érdekében, azokon új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

Az Étv. szerint a TSZT meghatározza:

- a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait,
- egyes területrészek felhasználási módját,
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a településszerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.

Fentiekkel összhangban meghatározásra kerültek:

- a változással érintett területek mellett a védelemre javasolt elemek,
- a területfelhasználási egységek,
- a településszerkezetét meghatározó infrastruktúra elemek.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) szerint a település igazgatási területét építési szempontból

- beépítésre szánt (a megengedett beépítettség legalább 5%)
- beépítésre nem szánt (a megengedett beépítettség legfeljebb 5%) kategóriába kell besorolni.

A TSZT az adott területeken szerepkörük, beépítettség intenzitásuk, beépítési jellegük szerint differenciáltan határozta meg a *területfelhasználási egységeket*, a fővárosi sajátosságok figyelembe vételével. Az alkalmazásra kerülő területfelhasználási egységek felsorolását beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt bontásba az előterjesztés 1. mellékletet tartalmazza táblázatos formában.

A TSZT jóváhagyandó rajzi munkarészeinek felsorolását, azok tartalmi elemeit az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

A jóváhagyandó rajzi elemek legmeghatározóbb tervlapja a területfelhasználási egységeket rögzítő szerkezeti tervlap. A TSZT rajzi javaslatait mind a beépítésre szánt, mind a beépítésre nem szánt területfelhasználási egységhez tartozó szöveges leírások összevetésével a Főépítési Iroda áttekintette és a terület adottságait mérlegelve módosítási javaslatokat készített a kapott tervezethez képest.

Az előterjesztés 3-16. számú mellékletei helyszínenként külön-külön tartalmazzák a főváros által javasolt besorolás kivágatát és a Főépítési Iroda által javasoltakat, megfelelő szakmai indokolással kiegészítve.

E javaslatok között szerepelnek például a Szántóföld utca, valamint a Károlyi Sándor utca menti mai munkahelyi területek mellett lévő erdő keretövezeti besorolású területek, melyek soha nem funkcionáltak erdőként, jelentős részük beépült. A területek helyi adó fizetési kötelezettséggel terheltek, de a besorolásuk miatt érdemben nem használhatók. A TSZT javasolt módosítása lehetőséget biztosít arra, hogy kerületi szinten e területeken munkahelyi és a lakó területek között egyfajta puffer, lazább beépítést meghatározó övezetek kerüljenek kialakításra. E területek között van olyan is, mely átsorolását már korábban kezdeményezte a kerületi önkormányzat, de az FSZKT módosítási kérelem akkor elutasításra került. Ugyancsak az erdő terület sávjának a csökkentésére teszünk javaslatot a Mogyoród út és a Csobogós utca közötti patak menti terület fejleszthetőségének érdekében.

Volt Észak-pesti Kórház területe

A kerület egyik kiemelt fejlesztési területe a volt Észak-pesti kórház területe, mely már régóta várja a terület adottságaihoz igazodó hasznosítási lehetőségét. A Magyar Állam és a XV. kerületi Önkormányzat 50-50 %-ban tulajdonosa a területnek. A terület egy telek, amely teljes egészében műemléki környezet. A terület jelenleg csak kis részben hasznosított, több, hasznosítatlan műemlék, illetve nem védett épület is található rajta. A jelenleg hatályos TSZT szerint Központi vegyes terület besorolású. A terület adottságai következtében rendkívül nehezen, jelentős ráfordítással, ütemezetten hasznosítható. Jelenleg csak az egyik épületben működik szakorvosi ellátás, de folyamatban van háziorvosi rendelő és fogászat, illetve idősek otthonának, nővérszállónak a kialakítása. A terület méretei következtében viszont irreális megkötni, hogy csak egészségügyi funkciójú hasznosításra legyen lehetőség, hiszen e funkciók mellett pl. oktatási célú, illetve ehhez kapcsolódó szálláshely szolgáltatás telepítésére szintén alkalmas a terület. Ennek megfelelően kérjük a TSZT tervezetben szereplő K-Eü Különleges területek – Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) besorolás helyett a többféle hasznosítást lehetővé tevő Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület területfelhasználási egység alkalmazását, amelyet az előterjesztés 11. melléklete tartalmaz.

Közúti közlekedést jelentősen meghatározó elemek

A területfelhasználási lapon ábrázolásra kerültek az olyan meglévő és tervezett, a város szerkezetét meghatározó infrastruktúra elemek, mint a „**Körvasút menti Körút.**” A kerület évek óta kifejezte az FSZKT-ban javasolt, majd 2006 óta a tiltakozás ellenére rögzített nyomvonal elleni kifogását. A TSZT előzetes eljárásának megindításakor, valamint párhuzamosan futó, a Budapesti Közlekedési Rendszertervének felülvizsgálata során jeleztük: elismerve a körvasúti körút összvárosi fontosságát, olyan csomópont alternatívák készítését tartjuk szükségesnek, mely a lehető legkevésbé érinti a kerület beállt kertvárosi lakóterületeit.

A kérés ellenére a TSZT tervlapja gyakorlatilag a 2006-ban elfogadott nyomvonaltervet rögzítő FSZKT keretövezeti határainak megfelelő területfelhasználási besorolást tartalmazza, azaz a teljes M3-as - Körút csomópont területi helyigényét **beépítésre nem szánt** területfelhasználási egységbe sorolja. Továbbra is határozottan kérjük, hogy a javasolt és szükséges csomópont kialakítására készüljenek valós alternatívák.

További probléma a szerkezeti tervlapon a tervezett körút folytatásának oly mértékű rögzítése, mely az M3-astól Pestújhely déli részén keresztül további jelentős számú ingatlant érint hátrányosan. A hatályos TSZT-ben ez a sáv "*prioritást igénylő, egyéb körirányú közúti elem*"-ként került elég nagyvonalúan feltüntetve. Ezzel szemben a tervezet úgy „vési kőbe” ennek területigényét, hogy a valós fejlesztési szándék időben messze túlmutat a most elfogadásra váró TSZT 10 éves időtávlátán. Tisztában vagyunk az új körgyűrű városfejlesztést meghatározó fontosságával – jelentősége a Hungária gyűrűhöz hasonlítható, melynek kialakítása kb 100 éve kezdődött el –, a tervezett nyomvonal el nem építésnek szándékával, de javasolt az út folytatásának tényleges tervezéséig, a kiépítési szándék valós, belátható idejű ütemezésének meghatározásáig a mai telekhasználat, esetleges korlátozott bővítés biztosítása a további kártalanítási igény kizárásának biztosítása mellett. Figyelembe véve, hogy a BKK tájékoztatása szerint a tervezett körút kerületünket érintő szakaszának tervezése csak 2023 után várható, nem tekinthető a tervben szereplő, a kerületi településrendezési tervet meghatározó kötöttség a legjobb megoldásnak, mindennemű átmeneti lehetőség biztosítása nélkül. A TSZT leírása a 4.1.2.5. fejezetben meghatározza továbbá, hogy a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás jellel jelölt esetekben a végleges területbiztosítással még nem rendelkező közlekedési elemek nyomvonalát a KÉSZ-ben úgy kell kiszabályozni, hogy az legalább az FRSZ szerint meghatározott infrastruktúra elemek elhelyezését biztosítsa. Ezek olyan erős megkötéseket jelentenek kerületi szinten a körvasút igen távlati szakaszára vonatkozóan, mely ebben a formában nem támogatható (az idevonatkozó javaslatot az előterjesztés 12., 13. mellékletei tartalmazzák).

Szerencs utca

A Szerencs utca eddigi kerületi gyűjtő út szerepe mára megváltozott, a Szentmihályi út alternatív menekülő útjaként jelentős "tranzit" forgalom zajlik rajta. Az új TSZT tervlapjai közúti közlekedési területbe sorolja, valamint településszerkezeti jelentőségű gyűjtőúttá javasolja változtatni. A jelenleg igen szűk keresztmetszettel rendelkező út ezt a szerepkört csak jelentős fejlesztéssel tudná biztosítani: épület bontások, külön szintű vasúti átjáró kiépítése, új csomópont a Rákos út mentén, az M3 csomópont jelentősebb átépítése. Ennek „eredményeként” a Rákospalota-dél lakóterület kettévágása tovább erősödne, nem beszélve, hogy a védendő karakterű településrészen ezen kialakítás csak jelentős épület bontással érhető el. A hatályos TSZT-ben a Szerencs utca nem rendelkezik ilyen szerepkörrel, ennek megváltoztatását a kisvárosias lakóterület védelme érdekében nem javasoljuk (az idevonatkozó javaslatot az előterjesztés 14., 15. mellékletei tartalmazzák).

A TSZT szöveges leírására vonatkozó észrevételek

A leírás egyik kritikus eleme a 4.1.2.2. számú, beépítésre nem szánt területeket meghatározó fejezet **zöldterületekre** vonatkozó része. A TSZT-ben a leírás szerint – kerülve a terv rajzi részeinek elaprózását – csak az alábbi feltételeknek megfelelő zöldterületek kerültek a tervlapokon ábrázolásra:

- a zöldterület legkisebb oldalkerti mérete 15 méter,
- elővárosi zónában a nagyobb szerkezeti jelentőségű zöldterületek,
- elővárosi zónában a kisebb, önálló tömbként lehatárolható, vagy a zöldterületi ellátottság szempontjából meghatározó területek,
- a lakótelepek esetében azok meghatározó részén lévő, szerkezeti jelentőségű parkterületek (a lakótelepi zöldfelületek általában a környező területfelhasználási egység részét képezik).

A leírás szerint a „meglévő zöldterületek védelme és a megfelelő zöldfelületi ellátottság érdekében, a hatályos kerületi településrendezési eszközökben szereplő, zöldterületként besorolt övezetek nagysága új kerületi szabályzat megvalósítása során összességében nem csökkenhet. Ez azt jelenti, hogy a TSZT-ben nem jelölt zöldterületek helye, geometriai formája változhat, de **összességében területük** – a kerület közigazgatási területét tekintve **nem csökkenhet.**”

Ez a szabály ebben a formában – a most hatályos, 2005-ben elfogadott TSZT utáni joggyakorlatot ismerve – gyakorlatilag betarthatatlan, az új TSZT-ben is szereplő szakmai javaslatokon alapuló módosítások kerületi szintű végrehatását lehetetlenítik el. A probléma leginkább egy példán érzékeltethető:

A TSZT új területfelhasználási tervlapja az M3 felett megépült Mogyoródi út összekötését biztosító híd csatlakozási területigényére jóval kisebb közlekedési célú sávot jelöl ki a korábbi tervekhez (TSZT, FSZKT, és ezekkel összefüggően KVSZ) képest. Ez szakmailag teljesen elfogadható, de kerületi szintű végrehatásához a KVSZ övezeti tervlapján szereplő jelentős méretű Z-KP terület visszavonása esetén lenne csak lehetőség.

Fentiek figyelembevételével ezen kitétel pontosítása szükséges, melyre a 19. mellékletben teszünk szövegszerű javaslatot.

A TSZT leírás 4.1.2.3. fejezete és a szerkezeti tervlapja az **egyéb szerkezeti elemek** között tartalmaz olyan lehetőségeket, melyek a terv megfelelő rugalmasságát tudja biztosítani a kerületi tervek készítése során. Ezek közül kiemeljük a kerület szempontjából meghatározó jelentőségűeket az alábbiak szerint:

- **infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területek**

A TSZT tervlapja a terület kódját, míg a szöveges leírása az adott területhez kapcsolódó beépítési feltételek meghatározását tartalmazza. A kerületben két ilyen terület található - mindegyike szerepel a korábbi TSZT-ben is – az egyik a távlati kötőpályás tömegközlekedés járműterületének helybiztosítását tartalmazza, a másik a Régi Főti út menti Tehénészeti területe. Ezek – helyszínek közül a Tehénészetre megfogalmazott fővárosi kötöttséghez képest módosító javaslatot teszünk a 19. mellékletnek megfelelően.

- **átmeneti hasznosítás biztosítása**

A TSZT leírása tartalmazza, hogy a tervezett szerkezet és területfelhasználás csak ütemezetten valósítható meg. Annak érdekében, hogy a TSZT és az új kerületi tervek közötti összhang biztosítható legyen, egyes területeken az átmenetileg alkalmazható területfelhasználási kategória is meghatározásra került. Ilyen előírás jelenik meg a fentebb említett járműtelep, valamint a Tehénészeti területén is: mindkét esetben a mezőgazdasági átmeneti hasznosítást javasolja a távlati cél megvalósításáig a terv.

- **kerületi terveszközben figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya**

Ez az elem is a TSZT rugalmasságát biztosítja. Támogatható az a lehetőség, hogy a szerkezeti tervlap bizonyos területeken jelöli a kerületi terveszközben figyelembe veendő területfelhasználási egységek arányát. Ez lehetőség ad arra, hogy egy adott terület beépítésének KÉSZ szintű szabályozása kellően rugalmas lehessen, az adott területen biztosítandó terület arányok, pl: zöld, minimális intézményterület biztosítása mellett. Kerületünkben ilyen került jelölésre a Kerületközpont, Palota újfalu, Toledo tömb és Újpalota parkváros területére.

- **kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása**

Amíg a nagyvárosias és kisvárosias területeken belül javasolt sűrűségi paraméterek lehetővé teszik a helyi központok kialakítását, a kertvárosias területeken az OTÉK keretein belül ez

nem lehetséges. A főúttal határos kertvárosias területek esetében a TSZT szimbolikusan jelöli azt a lineáris területsávot, ahol a zártabb és intenzívebb beépítés érdekében intézményterület a kerületi szabályzatban meghatározható. Ez jelenik meg a Szentmihályi út kertvárosias területe mentén, valamint az M3 bevezető szakasz zajvédő fal nélküli oldalán. A tervben adott lehetőséggel élve további kertvárosi területeken javasoljuk ezt a lehetőséget biztosítani az előterjesztés 8. számú mellékletében.

- **közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) fejlesztés számára irányadó területbiztosítás**

Itt valamilyen tervi előzménnyel rendelkező, de részletes tervek hiányában pontosan nem meghatározható területigényű közúti infrastruktúra elemek kerültek meghatározásra: mint például a fentebb már említett kritikus elemek: Körvasút menti körút folytatása, Szerencs utca.

Beépítési sűrűség meghatározása

Az OTÉK szerint a beépítésre szánt területfelhasználási egységre vonatkozóan meg kell határozni a beépítési sűrűséget. Ez a jogszabályban rögzített fogalom-meghatározás szerint a területfelhasználási egységek területén elhelyezkedő épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egység közterületek területével növelt területének viszonyszáma. Fentiek alapján ez egy átlag érték, melyet a közterületek aránya nagyban befolyásol.

Jelentős változás, hogy a korábbi fővárosi szabályhoz képest - BVKSZ - szerint a lakásokhoz tartozó tárolók és az épület funkciójához kapcsolódó parkolási területeket is be kell számolni, valamint ezt az értéket nem a telek méretéhez (szintterületi mutató), hanem a területegységre vonatkoztatva kell megállapítani.

Annak érdekében, hogy az épületen belüli parkoló kialakítás továbbra is támogatott legyen, a beépítési sűrűség értékét (bs) a tervezet egyes területfelhasználási kategóriák esetében két értékre tagolja:

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (bsá) értéke
- kizárólag épületen belül elhelyezett parkolók – a belső közlekedő területtel együtt – számára igénybe vehető (bsp) érték.

Ezen tagolás, kötött felhasználás meghatározása elfogadható. A javasolt sűrűségi értékek a kialakult állapotokat figyelembe véve több esetben – főleg a belvárosi beállt területek – nem felelnek meg, így OTÉK-tól való eltérés szükséges.

A TSZT-ben meghatározásra kerülő sűrűségi értékek az FRSZ-ben további cizellálásra kerülnek, arról az FRSZ-re vonatkozó részben újra említést, észrevételt teszünk.

Magassági szabályozás

Az Étv. felhatalmazása alapján az FRSZ meghatározott területek beépítési magasságát is szabályozhatja. Ennek érdekében már a TSZT is meghatározza a főváros történeti városképe, karakteres megjelenése és morfológiája szempontjából kiemelten fontos, ezért összvárosi szintű szabályzást igénylő területeket. Ezen szabályok zömmel a történelmi belvárost érintik. A TSZT általános eltérést biztosít az OTÉK magassági értékeitől a kertvárosias lakóterületeken kizárólag a közösségi intézmények magasságának meghatározásához, maximum 12,5 m magasságig.

A TSZT magassági szintű szabályozása tekintetében kerületünk a védettséggel rendelkező MÁV telep, valamint a kisvárosias sűrűséggel beépült, de kertvárosi léptékű területek – Rákospalota-Dél – tekintetében érintett. A szándékkal egyet tudunk érteni, de javasoljuk a területi lehatárolás kiegészítését a helyi értékvédelmi rendeletünk területi védettségi lehatárolásának figyelembe vételével. Ezen javaslat az előterjesztés 17. melléklete tartalmazza.

Korszerű szennyvíztisztítók lehetősége

A Fővárosban hosszú idő után – végre – megváltozott a hozzáállás a csatornázatlan területeken alkalmazható korszerű szennyvíztisztító kisberendezésekhez, a TSZT szöveges leírása tartalmazza ennek lehetőségét, de ennek rajzi megjelenítése az FRSZ-ben kerül rögzítésre.

Összességében a TSZT készítés során a tervezők törekedtek arra, hogy a terv biztosítsa a települést alkotó kerületek közös értékeinek megőrzését, a kerületi önkormányzatok érdekeinek összehangolását, a város egységes szemléletű, de területileg differenciált fejlesztését úgy, hogy Budapest ne 23 kerület halmaza, hanem egy város legyen.

Az előterjesztés mellékleteiben javasolt módosításokkal e célhoz közelebb kerülhetünk.

II. Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ)

A TSZT által megfogalmazott általános, jellemzően szerkezeti típusú és a területfelhasználással összefüggő témakörökben a TSZT leírása, az Étv. szerint meghatározandó paramétereket az FRSZ **rendeleti** formában rögzíti a kerületi településrendezési tervekhez.

Ennek érdekében az FRSZ meghatározza :

- területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét,
- meghatározott területek beépítési magasságát,
- a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását,

oly módon, hogy rendeletként telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmazhat. Ez azt jelenti, hogy minden építésjogi követelmény a kerületi szabályozás szintjén kerül meghatározásra, a fővárosi településrendezési eszközökben meghatározottak betartása mellett.

Mivel a törvény csak a beépítési sűrűség és a beépítési magasság meghatározására ad felhatalmazást az FRSZ számára, a korábban a fővárosban szabályozott beépítési mérték, zöldfelületi minimum, beépítési mód meghatározását nem tartalmazza.

A beépítési sűrűség meghatározása a TSZT figyelembevételével az FRSZ-ben

Míg a TSZT a beépítési sűrűség értékét területfelhasználási kategóriához köti, addig az FRSZ a konkrét helyhez igazodva, az adottságok mellett a területi elhelyezkedést és a településfejlesztési koncepcióban foglalt célokat is figyelembevéve differenciál. A beépítési sűrűség fogalmát már a TSZT fejezetben ismertettük. A tervezők törekedtek olyan értékek meghatározására mely a jelenlegi beépítettségeket és beépítési lehetőségeket alapul véve, valamint a beszámítandó plusz területek együttes értéke adjon némi fejlesztési lehetőséget az adott területen. Az FRSZ térképi mellékletein szereplő értékeket szűrőpróbaszerűen ellenőriztük, kerületi szinten problémát eddig nem találtunk.

A beépítési magasság meghatározása a TSZT figyelembevételével az FRSZ-ben

A TSZT figyelembevételével három féle területcsoport került megkülönböztetésre:

- nem mond ki szabályt, ezért az OTÉK magassági értékei a meghatározók,
- a beépítési magasságot konkrét, az OTÉK-nál szigorúbb értékben határozza meg,
- a beépítési magasság meghatározása érdekében számítási módszert határoz meg.

A magassági szabályozás összvárosi szintű kezelése érdekében területi differenciálást ad: meghatározza az utcai légtérarány alapú szabályozás területeit; az egyéb magassági szabályokkal érintett védett, vagy védelemre javasolt területeket; egyes magassági

korlátozással érintett kis és kertvárosias területeket; a szigeteket, valamint a magasépítmények elhelyezésének területeit.

A kerületben a védett és védelemre javasolt magassági korlátozással érintett terület a MÁV telep. Itt a területi lehatárolás nem teljes, kiegészítését javasoljuk a megfelelő mellékleten.

Ugyancsak érint minket a kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterületek - Rákospalota-Dél - lehatárolása. E területekre a kertvárosias magasság jellemező, magassági emelésük nem kívánatos. A területi lehatárolás kiegészítésére teszünk javaslatot az értékvédelmi térképünk területi védeltségi lehatárolásának figyelembe vételével.

A kerületet érinti továbbá a "zárt sorú beépítés esetén a karakterőrző területre vonatkozó szabály alkalmazása" jelölés. Ezek zömmel ma beépítés vagy jelentős átalakulás előtt álló területek, ahol ezen megköttést túlzónak érezzük, ezek kerületi szinten kezelendők, így ezen jelölés törlésére teszünk javaslatot.

A magasépületek elhelyezésének lehetősége közvetlenül a kerületet nem érinti, de Zuglói Körvasút menti vasúti deltában kijelölt magasház elhelyezési lehetőséget nem javasoljuk.

A Főváros egészének működését biztosító műszaki infrastruktúra területbiztosítása

Ezen elemek közül a legmeghatározóbbak a közlekedési műszaki infrastruktúra nyomvonalainak területei. A TSZT-nek megfelelően az FRSZ normaszövege a Köu területfelhasználási egységbe tartozó meglévő és tervezett elemeket meghatározza, továbbá a szerkezeti kialakításukra vonatkozóan általános érvényű szabályokat rögzíti (pl. keresztmetszet igény).

A közművek műszaki infrastruktúrájára vonatkozóan előrelépés, hogy megengedi a szennyvíztisztítás korszerű kisberendezéssel való megoldását. Mind az FRSZ normaszövege, mind pedig a rajzi melléklete tartalmaz olyan előírásokat, ahol korszerű szennyvíztisztító kisberendezés elhelyezhető. Figyelembe véve a kerületi adottságokat, a kerületi fejlesztéseket nagyban visszafogó hiányzó északi fűgűjtőt, javaslatot teszünk a korszerű szennyvíztisztító kisberendezések elhelyezési lehetőségének területi kibővítésére, melyet a 20. melléklet tartalmaz.

Az FRSZ rendelet szöveges javaslatára vonatkozó észrevételeket az előterjesztés 21. melléklete tartalmazza.

Nehezen húzható meg a határ a TSZT és az FRSZ között, sok átfedés van, mind a szöveges mind a térképi elemek között. Ennek oka, hogy a TSZT léptéke és szöveges tartalma más - bár a határozattal elfogadásra kerülő dokumentum a kerületi szintű településrendezési tervek készítése során figyelembe veendő - míg az FRSZ rendeleti formában rögzíti mind a térképi mellékleteket, mind pedig a TSZT-ben megjelenő szabályokat.

A terv alátámasztó, vizsgálati munkarészei terjedelmük miatt nem kerültek az előterjesztéshez csatolva, azok igény szerint a Főépítészeti Irodán megtekinthetők.

Az előterjesztéshez csatolásra kerül az FRSZ normaszöveg tervezete a térképi mellékletekkel, valamint az észrevételeket tartalmazó rajzi és szöveges javaslatok.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület támogató döntéseit a TSZT és FRSZ tervezetek véleményezésével kapcsolatban.

Budapest, 2014. január "B"



László Tamás
polgármester

Mellékletek:

1. A TSZT tervezetben alkalmazott területfelhasználási egységek bemutatása beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt bontásban (tájékoztató anyag),
2. TSZT tervezet Szerkezeti tervlapjainak jegyzéke (tájékoztató anyag),
- 3-16. Javaslatok a TSZT tervezet Területfelhasználás Szerkezeti tervlapjának módosítására a mellékletekben meghatározott területekre:
 3. Szántóföld utca – Károlyi Sándor út csatlakozása,
 4. Károlyi Sándor út menti terület - 88952 hrsz-ú ingatlan,
 5. Mogyoród útja – Csobogós utca – Külső Főti út által határolt tömb,
 6. Károlyi Sándor út menti területsáv a Mélyfűró utca környezetében,
 7. Pázmány Péter utca és a 70-es vasút közötti gazdasági terület,
 8. M3 melletti lakóterület a Széchenyi út és a Tóth István utca között, mindkét oldalon egy-egy telek mélységben,
 9. Újpalotai lakótelepen kijelölt Intézményi területek,
 10. Drégelyvár utca – Thököly út közötti terület,
 11. Volt Észak-pesti Kórház területe,
 12. Tervezett Körvasút menti körút és M3 bevezető szakaszának csomópont kialakítása,
 13. Tervezett Körvasút menti körút helybiztosítása,
 14. Szerencs utca az Elem utcai vasúti átjáró környezetében,
 15. Szerencs utca – Rákos út kereszteződésénél lévő ingatlanok,
 16. MO közvetlen közelében található vasúti-közúti külön szintű meglévő átjáró a IV. és XV. kerület között,
17. Javaslat a TSZT tervezet 3.b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása Szerkezeti tervlapjához,
18. TSZT tervezet - Szerkezeti tervlapok szöveges véleményezése,
19. TSZT tervezet - Jóváhagyandó szöveges munkarészek véleményezése,
20. Javaslat az FRSZ tervezet – 6. Szennyvíztisztító kisberendezések alkalmazhatósága tervlaphoz,
21. Az FRSZ normaszöveg tervezetére vonatkozó észrevételek,
22. Az FRSZ normaszövegének tervezete (tájékoztató anyag),
23. Az FRSZ tervezet 1. sz. mellékletét képező „A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek” tervlapjának kivágata (tájékoztató anyag).

(1) Témafelelős: Főépítési, Városfejlesztési és Üzemeltetési Főosztály - Főépítési Iroda

(2) Egyeztetésre megküldve:

(3) Bizottságok:

TVÉK

SZCST

PJ

KKES

X

X

(4) Jegyzői láttamozás: 2014. év 01. hó 25. nap

Aláírás: 

(5) Meghívandók:

(6) Az előterjesztést kapják:

Határozati javaslatok:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy a Településszerkezeti Terv tervezetének véglegesítése során vegye figyelembe

1. az előterjesztés **3. mellékletében**, a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének Területfelhasználás Szerkezeti Tervlapján, a **Szántófield utca – Károlyi Sándor út csatlakozásánál fekvő területre** tett javaslatot.

Határidő: 2014. február 10.

Felelős: polgármester

2. az előterjesztés **4. mellékletében**, a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének Területfelhasználás Szerkezeti Tervlapján, a **Károlyi Sándor út mentén fekvő területre** tett javaslatot.

Határidő: 2014. február 10.

Felelős: polgármester

3. az előterjesztés **5. mellékletében**, a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének Területfelhasználás Szerkezeti Tervlapján, a **Mogyoród útja – Csobogós utca – Külső Főti út által határolt tömbre** tett javaslatot.

Határidő: 2014. február 10.

Felelős: polgármester

4. az előterjesztés **6. mellékletében**, a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének Területfelhasználás Szerkezeti Tervlapján, a **Mélyfúró utca környezetében a Károlyi Sándor út mentén fekvő területre** tett javaslatot.

Határidő: 2014. február 10.

Felelős: polgármester

5. az előterjesztés **7. mellékletében** a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének Területfelhasználás Szerkezeti Tervlapján a **Pázmány Péter utca és a 70-es vasút közötti gazdasági területre** tett javaslatot.

Határidő: 2014. február 10.

Felelős: polgármester

6. az előterjesztés **8. mellékletében** a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének Területfelhasználás Szerkezeti Tervlapján **az M3 melletti lakóterületre a Széchenyi út és a Tóth István utca között, mindkét oldalon egy-egy telek mélységben** tett javaslatot.

Határidő: 2014. február 10.

Felelős: polgármester

7. az előterjesztés **9. mellékletében** a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének Területfelhasználás Szerkezeti Tervlapján **az Újpalotai lakótelepen kijelölt Intézményi területekre** tett javaslatot.

Határidő: 2014. február 10.

Felelős: polgármester

8. az előterjesztés **10. mellékletében** a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének Területfelhasználás Szerkezeti Tervlapján **a Drégelyvár utca – Thököly út közötti területre** tett javaslatot.

Határidő: 2014. február 10.

Felelős: polgármester

9. az előterjesztés **11. mellékletében** a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének Területfelhasználás Szerkezeti Tervlapján **a volt Észak-pesti Kórház területére** tett javaslatot.

Határidő: 2014. február 10.

Felelős: polgármester

10. az előterjesztés **12. mellékletében** a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének Területfelhasználás Szerkezeti Tervlapján **a tervezett Körvasút menti körút és M3 bevezető szakaszának csomópont kialakításával érintett területre** tett javaslatot.

Határidő: 2014. február 10.

Felelős: polgármester

11. az előterjesztés **13. mellékletében** a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének Területfelhasználás Szerkezeti Tervlapján **a tervezett Körvasút menti körút helybiztosításával érintett területre** tett javaslatot.

Határidő: 2014. február 10.

Felelős: polgármester

12. az előterjesztés **14. mellékletében** a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének Területfelhasználás Szerkezeti Tervlapján **a Szerencs utca Elem utcai vasúti átjáró környezetében fekvő szakaszára** tett javaslatot.

Határidő: 2014. február 10.

Felelős: polgármester

13. az előterjesztés **15. mellékletében** a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének Területfelhasználás Szerkezeti Tervlapján **a Szerencs utca – Rákos út kereszteződésénél lévő ingatlanokat érintő** javaslatot.

Határidő: 2014. február 10.

Felelős: polgármester

14. az előterjesztés **16. mellékletében** a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének Területfelhasználás Szerkezeti Tervlapján **az MO közvetlen közelében található, a IV. és XV. kerület közötti vasúti-közúti külön szintű meglévő átjáró feltüntetésével kapcsolatban** tett korrekciós észrevételt.

Határidő: 2014. február 10.

Felelős: polgármester

15. az előterjesztés **17. mellékletében** a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének **3.b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása Szerkezeti tervlapjához** tett javaslatot.

Határidő: 2014. február 10.
Felelős: polgármester

16. az előterjesztés **18. mellékletében** a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének **Szerkezeti tervlapjaihoz** tett szöveges javaslatot.

Határidő: 2014. február 10.
Felelős: polgármester

17. az előterjesztés **19. mellékletében** a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének **jóváhagyandó szöveges munkarészeihez** tett javaslatot.

Határidő: 2014. február 10.
Felelős: polgármester

18. az előterjesztés **20. mellékletében** a Budapest Főváros Rendezési Szabályzata tervezetének **6. Szennyvíztisztító kisberendezések alkalmazhatósága tervlapjához** tett javaslatot.

Határidő: 2014. február 10.
Felelős: polgármester

19. az előterjesztés **21. mellékletében** a Budapest Főváros Rendezési Szabályzata tervezetének **normaszövegével** kapcsolatban tett javaslatot.

Határidő: 2014. február 10.
Felelős: polgármester

A határozatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

A döntések alapjául szolgáló jogszabályhelyek:

- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről *szóló* 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28.§ (1), 33.§ (5), 38.§ (2) c-d pontja, 38.§ (3)-(5)

RF C

A TSZT tervezetben alkalmazott területfelhasználási egységek bemutatása
beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt bontásban

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
LAKÓTERÜLETEK	
Ln-1	Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület
Ln-2	Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület
Ln-3	Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
Ln-T	Nagyvárosias telepszerű lakóterület
Lk-1	Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület
Lk-2	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
Lk-T	Kisvárosias, telepszerű lakóterület
Lke-1	Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület
Lke-2	Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület
Lke-3	Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület
VEGYES TERÜLETEK	
Vt-VI	Városközpont intézménydomináns területe
Vt-VL	Városközpont lakódomináns területe
Vt-M	Mellékközpont területe
Vt-H	Kiemelt jelentőségű helyi központ területe
Vi-1	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
Vi-2	Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
Vi-3	Intézményi, a helyi lakosság alapellátását szolgáló terület
GAZDASÁGI TERÜLETEK	
Gksz-1	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület
Gksz-2	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület
Gip	Ipari terület (<i>kizárólag átmeneti használatként</i>)
Gip-E	Energiatermelés területe
ÜDÜLŐTERÜLETEK	
Üh	Hétvégi házas üdülőterület
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	
K-Ker	Bevásárlóközpont területe
K-Log	Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület
K-Vás	Vásár, kiállítás és kongresszus területe
K-Okt	Oktatási központok területe
K-Eü	Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)
K-Sp	Nagykiterjedésű sportolási célú terület
K-Rek	Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület
K-ÁN	Állat- és növénykert területe
K-Hon	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület
K-Hull	Hulladékkezelő, -lerakó területe
K-Sz	Szennyvízkezelés területe
K-Közl	Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület
K-Kik	Kikötő területe
K-Rept	Repülőtér területe
K-T	Temető területe
K-Mü	Mezőgazdasági üzemi terület
K-Tp	Tematikus intézménypark
K-Vke	Vízkezelési területek

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK	
KÖu	Közúti közlekedési terület
KÖk	Kötőpályás közlekedési terület
KÖl	Légi közlekedési terület
KÖv	Vízi közlekedési terület
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK	
Vf	Folyóvizek medre és partja
Vá	Állóvizek medre és partja
Vb	Vízbeszerzési területek
ZÖLDTERÜLET	
Zkp	Közkert, közpark
Zvp	Városi park
ERDŐTERÜLET	
Ev	Védelmi erdő
Ek	Közjóléti erdő
Eg	Gazdasági erdő
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	
Má	Általános mezőgazdasági terület
Mk	Kertes mezőgazdasági terület
TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK	
Tk	Természetközeli terület
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	
Kb-Arb	Arborétum területe <i>(kizárólag átmeneti használatként)</i>
Kb-Rek	Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület
Kb-Rég	Régészeti bemutató terület
Kb-Ez	Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület
Kb-T	Temető területe
Kb-En	Megújuló energiaforrás hasznosítási területe

TSZT tervezet Szerkezeti tervlapjainak jegyzéke

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területeket, valamint az azokon belüli területfelhasználási egységeket tartalmazza, illetve feltüntetésre kerülnek:

- A már kialakult beépített és nem beépített területek
- A változással érintett területek
- A különleges intézkedést igénylő területek
- Jelentős, szerkezetet meghatározó zöldfelületi elemek
- Meglévő és tervezett, szerkezetet meghatározó infrastruktúra elemek
- A település központja, illetve központjainak rendszere.

2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

- Szerkezetet meghatározó közúti elemek, műtárgyak
- Vasúthálózati elemek
- Városi kötőtpályás közlekedés elemei és járműtelepei
- Eszközváltást biztosító P+R parkolók és B+R tárolók
- Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros elemek
- Repülőterek
- Hajózással kapcsolatos elemek
- Logisztikai központok.

3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME

3. a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek
3. b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME

- Táj- és természetvédelmi elemek
- A táj és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területi lehatárolása (megjelenítve a más jogszabállyal érvényesülő elemeket)
- A védelemre vagy korlátozásra javasolt területek, objektumok

5. KÖRNYEZETVÉDELME, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK

- A veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek (különös tekintettel a veszélyeztető környezeti és természeti tényezőkre)
- A védelemre vagy korlátozásra javasolt területek, objektumok
- A település veszélyeztető hatásainak alapján készített kockázatértékelése, a katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

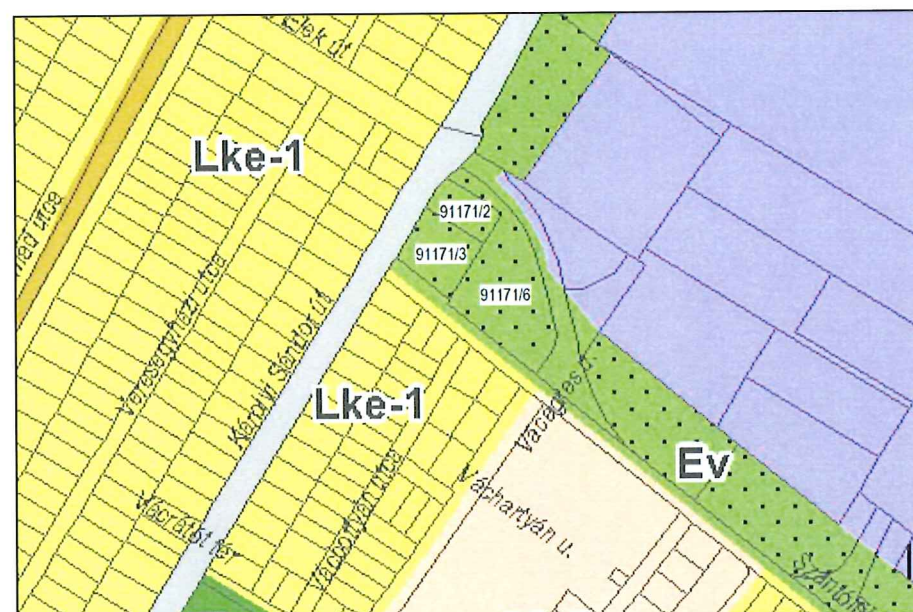
6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

- Védőterületek, védősávok (megjelenítve a más jogszabállyal érvényesülő elemeket)

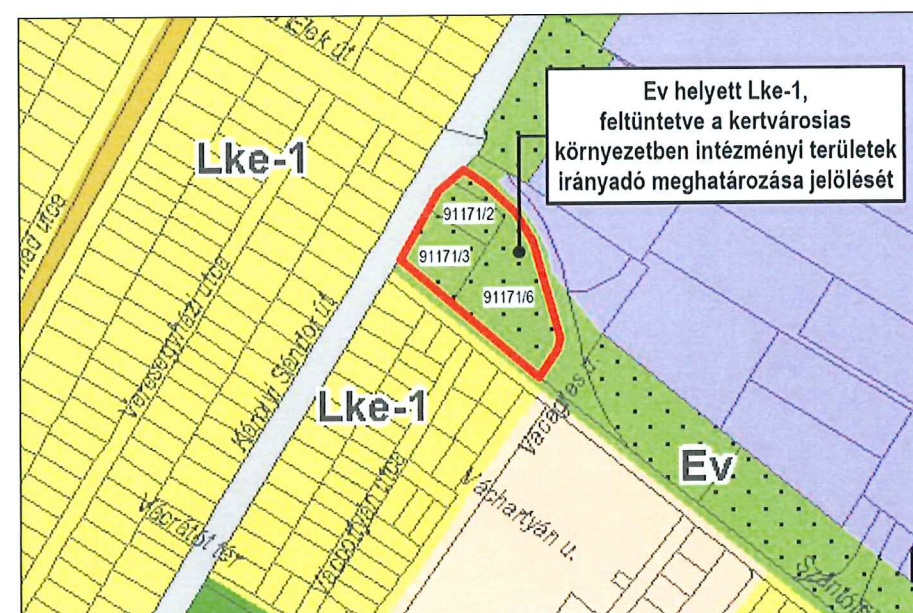
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének véleményezése

Helyszín: Budapest XV. kerület Szántó föld utca – Károlyi Sándor út csatlakozása,
 hrsz.: 91171/2, 91171/3, 91171/6 ingatlanok

2014. évi Településszerkezeti Terv tervezet - Szerkezeti Tervlap - Területfelhasználás



A XV. kerületi Önkormányzat módosító javaslata

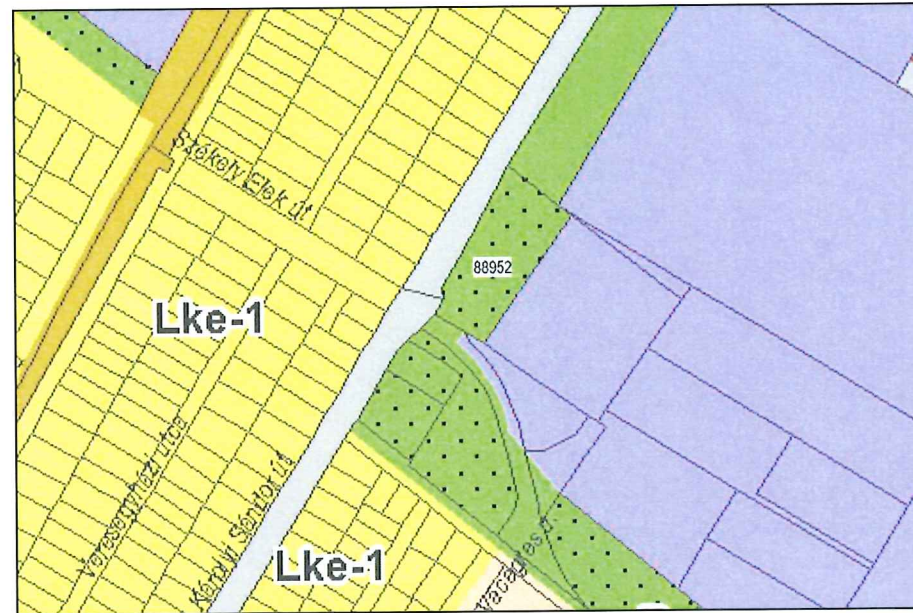


Indoklás: A terület a jelenleg hatályos TSZT szerint Kertvárosi lakóterület területfelhasználási egységbe sorolt, amely beépítésre szánt területfelhasználási kategória. Ennek megfelelően meglévő épületben üzlet működik az egyik érintett ingatlanon, viszont a tervezett Ev Védelmi erdő besorolás lehetetlenné teszi mind az épület fejlesztését, mind a tulajdonosváltás után az épület használatát. Az érintett ingatlanok az ingatlan-nyilvántartás szerint nem erdő művelési ágba soroltak, így a tulajdonosok az adó jogszabályok szerint kötelesek az ingatlanadó fizetésére, habár a tervezett Ev Védelmi erdő besorolás lehetetlenné teszi hasznosításukat. A TSZT tervezetben Ev Védelmi erdő területfelhasználási besorolás helyett javasolt a jelenlegi területhasználat figyelembevételével a tömböt a kapcsolódó lakóterülethez igazodó **Lke-1 Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület** területfelhasználási egységbe sorolni.

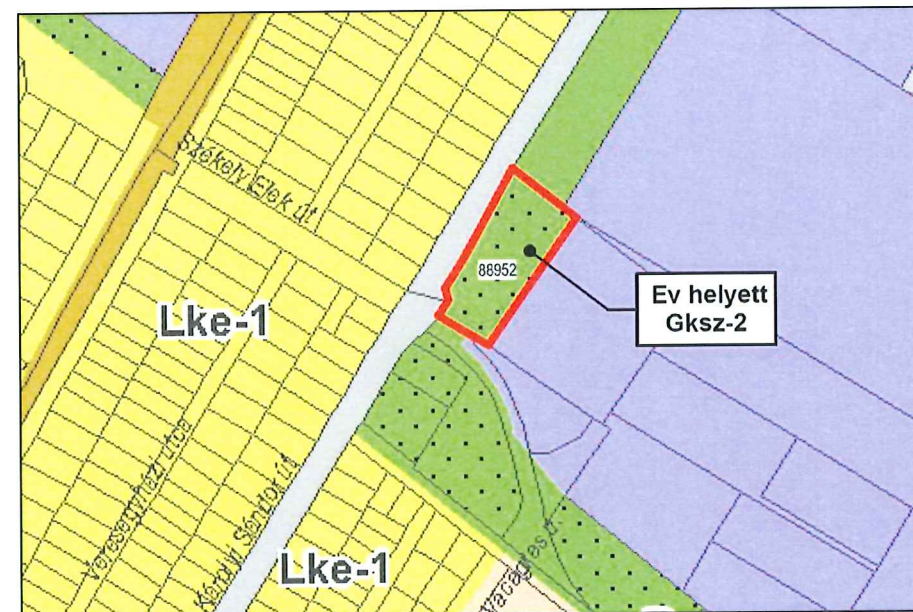
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének véleményezése

Helyszín: Budapest XV. kerület Károlyi Sándor út menti terület - 88952 hrsz-ú ingatlan

2014. évi Településszerkezeti Terv tervezet - Szerkezeti Tervlap - Területfelhasználás



XV. kerületi Önkormányzat módosító javaslata

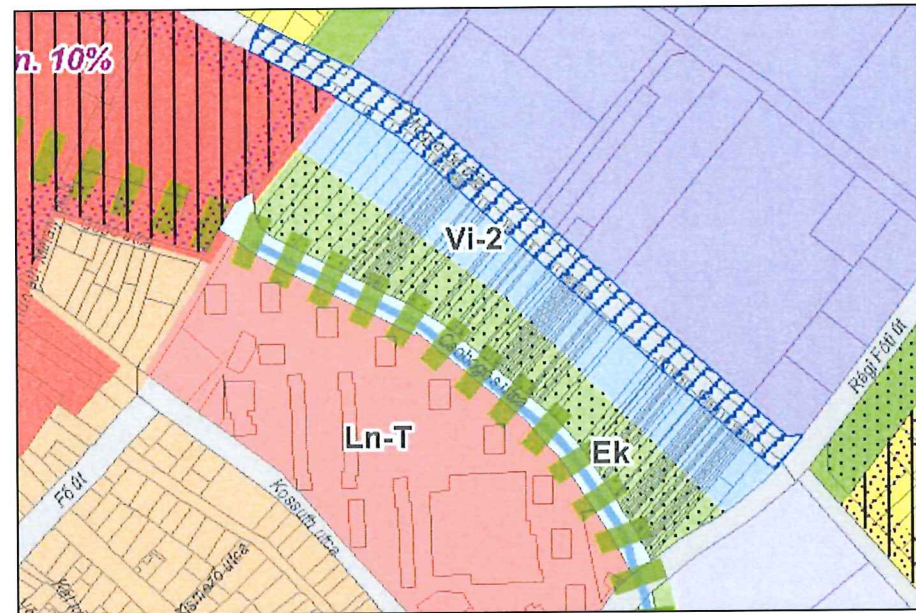


Indoklás: Az ingatlanon évtizedek óta több meglévő - funkciójuk szerint iroda, üzlet - épület található. A tervezett Ev Védelmi erdő besorolás lehetetlenné teszi mind az épület fejlesztését, mind a tulajdonosváltás után az épület használatát. Az ingatlan-nyilvántartás szerint nem erdő művelési ágba sorolt az ingatlan, így a tulajdonosok az adó jogszabályok szerint kötelesek az ingatlanadó fizetésére, habár a tervezett Ev Védelmi erdő besorolás lehetetlenné teszi hasznosításukat. A TSZT tervezetben Ev Védelmi erdő területfelhasználási besorolás helyett javasolt a jelenlegi területhasználat figyelembevételével az ingatlant a kapcsolódó gazdasági területhez igazodó **Gksz-2 Gazdasági, jellemzően raktározást termelést szolgáló terület** területfelhasználási egységbe sorolni.

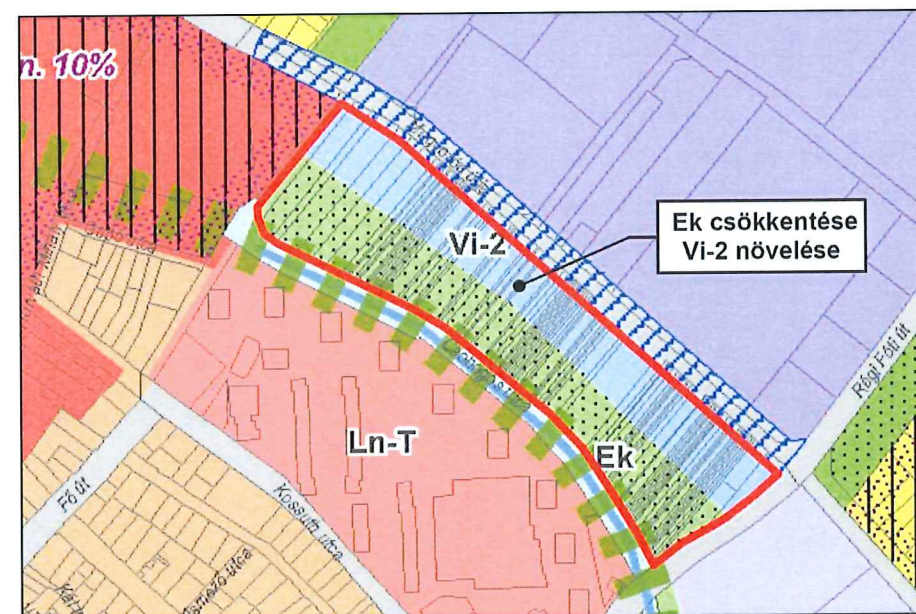
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének véleményezése

Helyszín: Budapest XV. kerület Mogyoród útja – Csobogós utca – Külső Fóti út által határolt tömb

2014. évi Településszerkezeti Terv tervezet - Szerkezeti Tervlap - Területfelhasználás



XV. kerületi Önkormányzat módosító javaslata

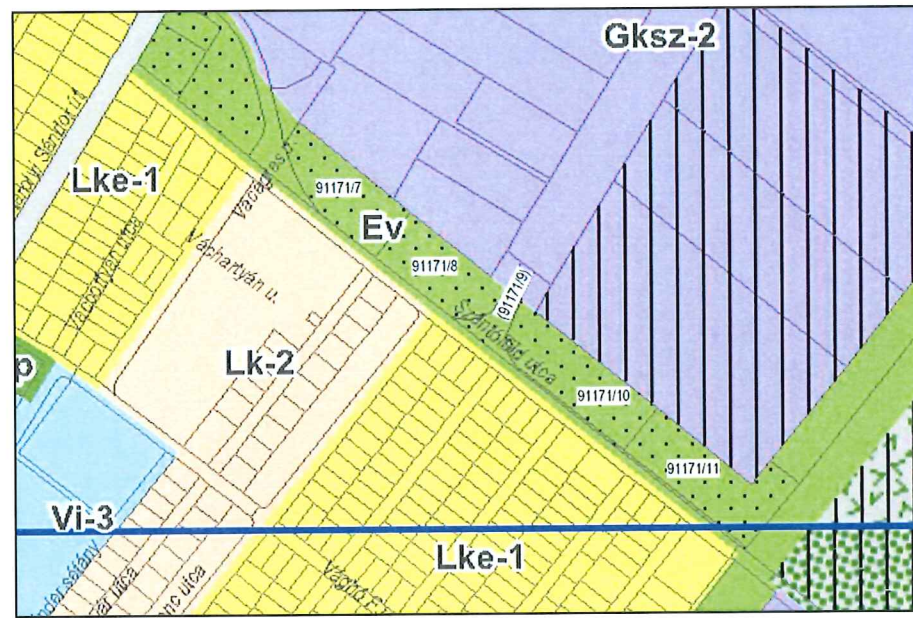


Indoklás: A terület jelentős részén hosszú-keskeny telkek találhatók, amelyek hátsókerthi telekhatára közös a Csobogós-patak telkével. A patak védelme érdekében a tervezetben kijelölt Ek Közjóléti erdő besorolású sáv szélessége túlzó, irreálisan lecsökkenti a beépítésre alkalmas Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület besorolású részét az ingatlanoknak, ezáltal jelentősen megnehezíti hasznosításukat. E probléma enyhítése érdekében kérjük az Ek Közjóléti erdő besorolású sáv csökkentését a Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület besorolású rész javára, összhangban a kapcsolódó területeken a patak mentén kijelölt Ek sáv szélességével. A Mogyoród útja ezen szakaszára jelölt közúti közlekedési terület (KÖu) területfelhasználás és a Közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás jelölés szélessége kb. 22,0 m, ez nincs összhangban az FRSZ tervezet 1. sz. mellékletében jelölt és 5. sz. mellékletében meghatározott 2.E-2.E mintakeresztszelvény szerinti 11,0 m előírt szabályozási szélességgel. Kérjük ennek a javítását.

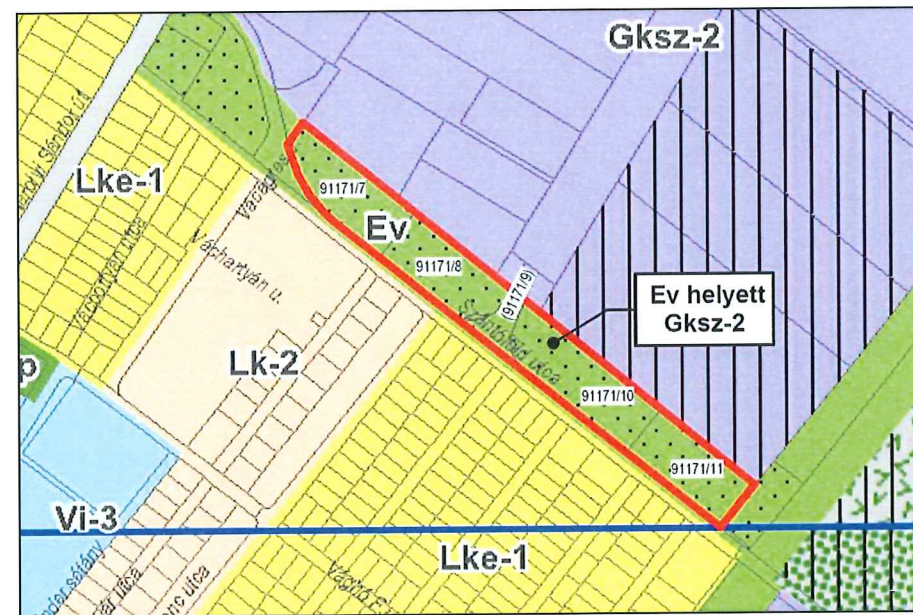
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének véleményezése

Helyszín: Budapest XV. kerület Károlyi Sándor út menti területsáv a Mélyfűró utca környezetében – 91171/7, 91171/8, (91171/9), 91171/10, 91171/11, hrsz-ú ingatlanok

2014. évi Településszerkezeti Terv tervezet - Szerkezeti Tervlap - Területfelhasználás



XV. kerületi Önkormányzat módosító javaslata

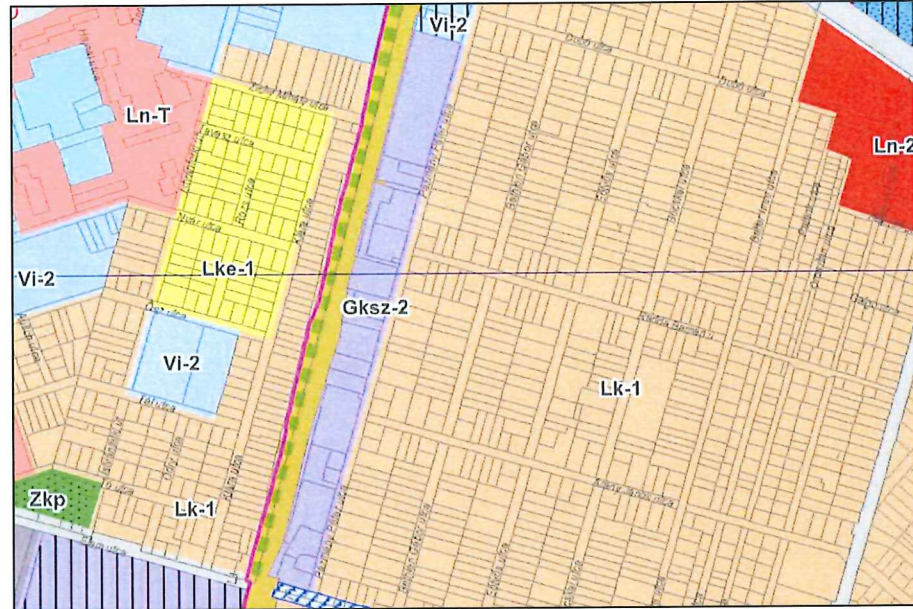


Indoklás: Az érintett ingatlanok az ingatlan-nyilvántartás szerint nem erdő művelési ágba soroltak, így a tulajdonosok az adó jogszabályok szerint kötelesek az ingatlanadó fizetésére, habár a tervezett Ev Védelmi erdő besorolás lehetetlenné teszi hasznosításukat. A TSZT tervezetben Ev Védelmi erdő területfelhasználási besorolás helyett javasolt a jelenlegi területfelhasználás figyelembevételével az ingatlant a kapcsolódó gazdasági területhez igazodó **Gksz-2 Gazdasági, jellemzően raktározást termelést szolgáló terület** területfelhasználási egységbe sorolni.

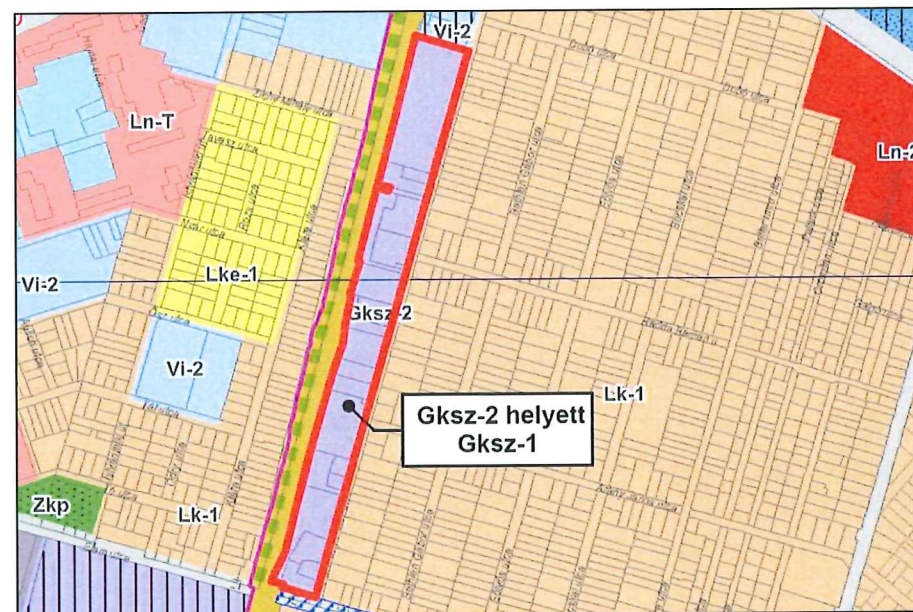
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének véleményezése

Helyszín: Budapest XV. kerület Pázmány Péter utca és a 70-es vasút közötti gazdasági terület

2014. évi Településszerkezeti Terv tervezet - Szerkezeti Tervlap - Területfelhasználás



XV. kerületi Önkormányzat módosító javaslata

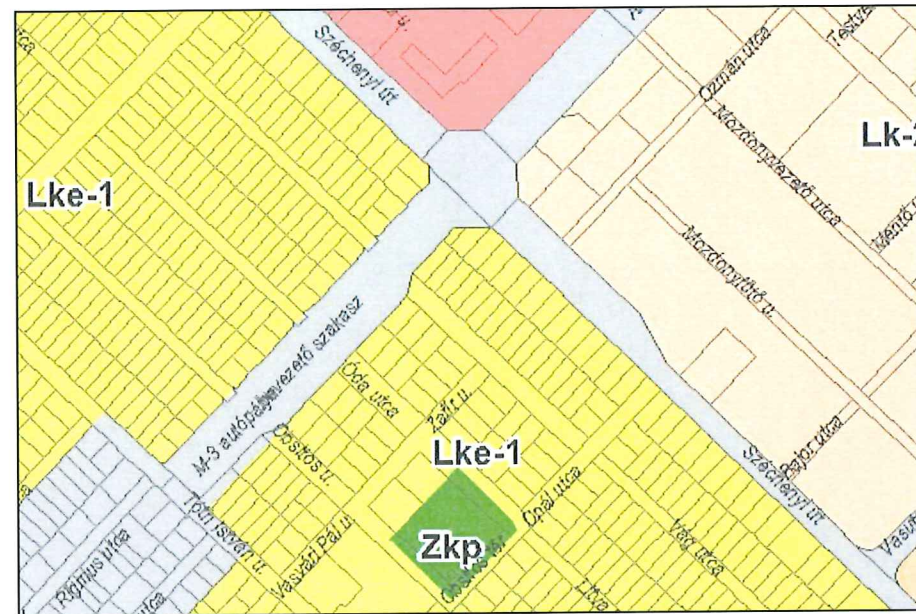


Indoklás: A területen jellemzően kereskedelmi, szolgáltató funkciók működnek az ingatlanokon, a hatályos TSZT besorolása ezzel összhangban Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület. A hosszú-keskeny területet határoló Pázmány Péter utca szemközti oldalán évtizedekkel ezelőtt kialakult kisvárosias lakóterület található. Igazodva az előzményekhez, a jelenlegi területhasználathoz és a közvetlen lakókörnyezethez, javasolt a területet a készülő új TSZT-ben a tervezett Gksz-2 Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület besorolásból **Gksz-1 Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület** területfelhasználási kategóriába sorolni.

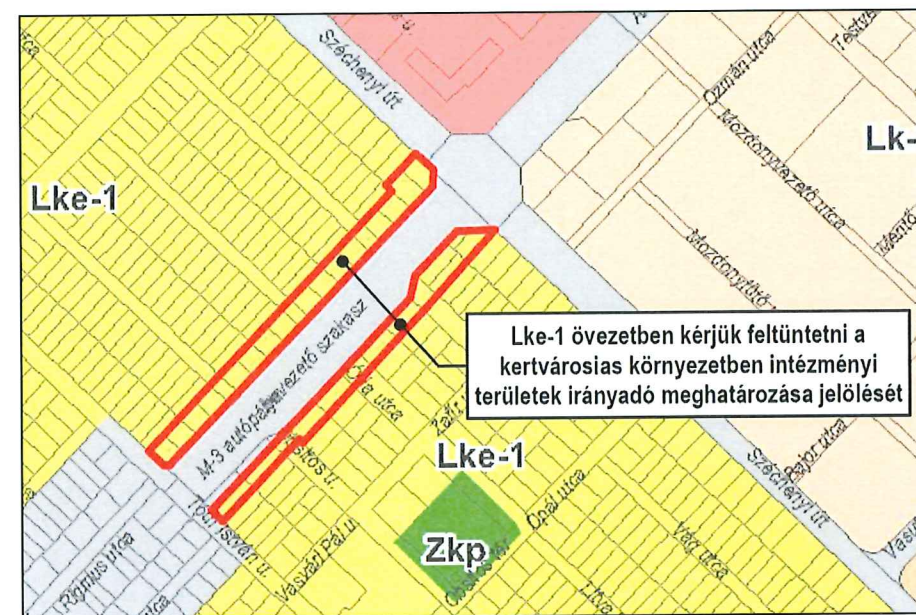
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének véleményezése

Helyszín: Budapest XV. kerület M3 melletti lakóterület a Széchenyi út és a Tóth István utca között, mindkét oldalon egy-egy telek mélységben

2014. évi Településszerkezeti Terv tervezet - Szerkezeti Tervlap - Területfelhasználás



XV. kerületi Önkormányzat módosító javaslata

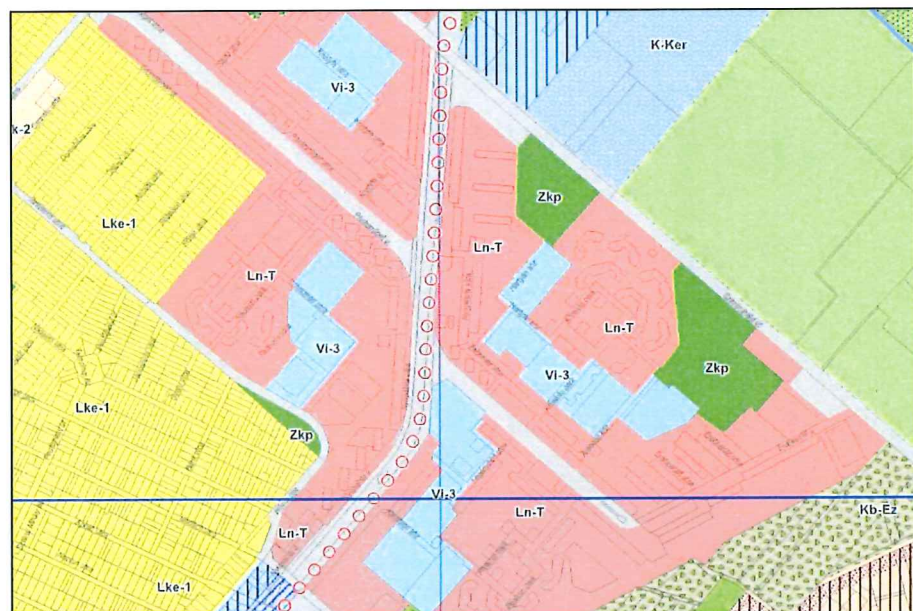


Indoklás: A TSZT tervezetben az M3 bevezető szakaszának mindkét oldalán, a Tóth István utca és a Széchenyi út közötti részen, a kapcsolódó területek **Lke-1 Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület** területfelhasználási egységbe soroltak. Ugyan pár éve megépült a zajvédő fal, viszont már azt megelőzően az M3-hoz legközelebbi teleksávon a lakófunkciót több helyen kereskedelmi, szolgáltató funkció váltotta fel, ami nem olyan érzékeny a folyamatos zaj- és egyéb terhelésre. A zajvédő fal megléte valamit javít a negatív hatásokon, de optimális lakókörnyezetet egyáltalán nem biztosít. Javasoljuk ezért az M3 menti sávon, egy telek mélységben a „**Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása**” jelölés alkalmazását.

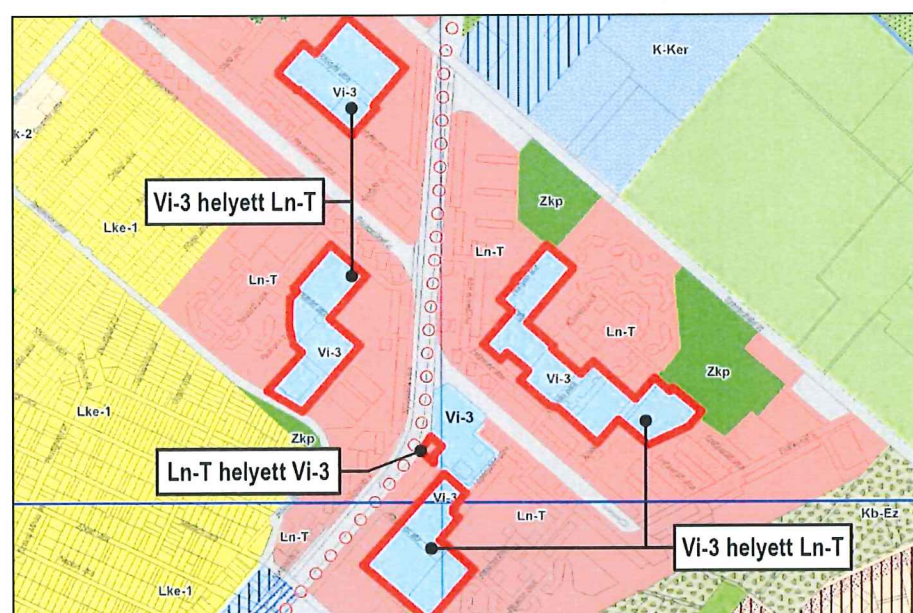
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének véleményezése

Helyszín: Budapest XV. kerület Újpalotai lakótelepen kijelölt Intézményi területek

2014. évi Településszerkezeti Terv tervezet - Szerkezeti Tervlap - Területfelhasználás



XV. kerületi Önkormányzat módosító javaslata



Indoklás: Az Újpalotai lakótelep területén 2013. évben két szabályozási terv került jóváhagyásra.

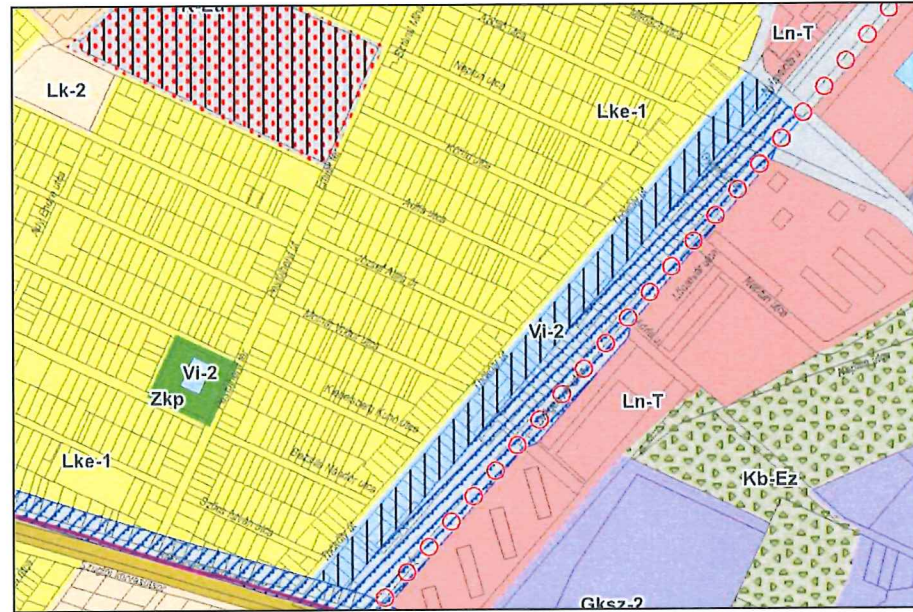
1. A Pattogós utcai térség KSZT tervezése során a vizsgálatok alapján olyan szabályozási metodikát dolgoztunk ki, amely teletszerű lakóterületi besorolásban tartva megfelelően kezeli, szabályozza az egymás mellett működő úszótelkes lakóépületeket, illetve a teljes intézményeket. A lakótelep többi térségére is ezt a szabályozási rendszert szeretnénk alkalmazni a jövőben kidolgozandó kerületi terveknel. Kérjük a fenti ábrán jelölteknek megfelelően a Vi-3 Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület besorolás helyett **Ln-T Nagyvárosias teletszerű lakóterület** besorolás alkalmazását. Áttekintve a TSZT és az FRSZ tervezetét, kérésünk és szabályozási elveink összhangban vannak az azokban foglalt előírás tervezetekkel.

2. Az 1. pontban szereplő változtatási javaslat a lakótelep vonatkozásában a Fő tér esetén nem alkalmazandó, ezt támasztották alá a tavalyi év végén jóváhagyott KSZT tervezése során tett megállapítások, következtetések. Itt támogatjuk a Vi-3 besorolás alkalmazását, azzal a megjegyzéssel, hogy a Nyírpalota út menti déli részen az ábrán jelölt, kapcsolódó terület szintén Vi-3-ba sorolandó.

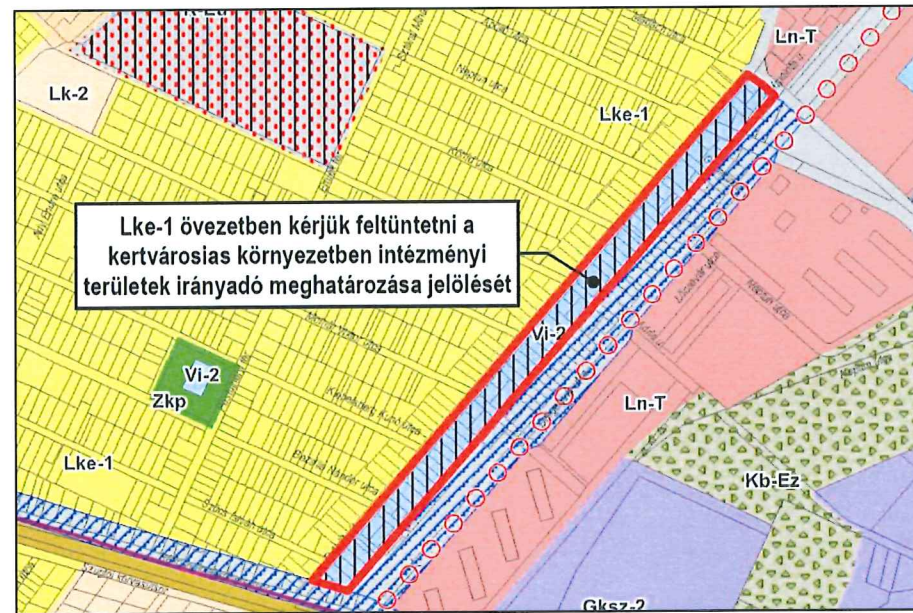
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének véleményezése

Helyszín: Budapest XV. kerület Drégelyvár utca – Thököly út közötti terület

2014. évi Településszerkezeti Terv tervezet - Szerkezeti Tervlap - Területfelhasználás



XV. kerületi Önkormányzat módosító javaslata



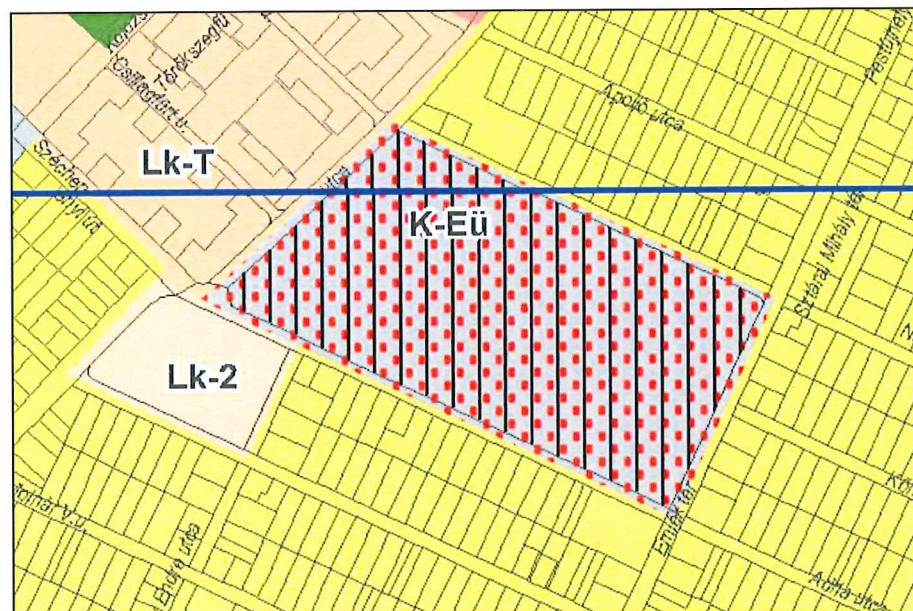
Indoklás: A Thököly út és a Drégelyvár utca között jelenleg két, egymással hátsókerti telekhatár kapcsolattal rendelkező teleksáv húzódik. A Thököly út menti teleksáv esetén ma is jellemző a lakófunkció dominanciája, egy-két ingatlanon működik kereskedelmi, illetve szolgáltató funkció. A hatályos TSZT szerint az érintett tömbök Kertvárosias lakóterület besorolásúak. Ennek alapján a TSZT tervezetben a Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló területfelhasználási besorolás helyett javasolt a jelenlegi területfelhasználás figyelembevételével a tömböt a kapcsolódó lakóterülethez igazodó **Lke-1 Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület** területfelhasználási egységbe sorolni, valamint a „**Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása**” jelölést alkalmazni. A Drégelyvár utca mentén, a meglévő, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató funkciót ellátó teleksávra is jelölt Köu Közúti közlekedési terület területfelhasználás és a Közlekedési infrastruktúra számára

irányadó területbiztosítás jelölés szélessége kb. 68,0 m, ez nincs összhangban az FRSZ tervezet 1. sz. mellékletében jelölt és 5. sz. mellékletében meghatározott 2.A-2.A mintakeresztmetszely szerinti 28,0 m előírt szabályozási szélességgel. Nem tartjuk reálisnak az út menti teleksáv közlekedési területbe való bevonását és felülvizsgálandónak tartjuk az infrastruktúra fejlesztés céljára jelölt terület szélességét annak érdekében, hogy a terület átmeneti hasznosítása ne lehetetlenüljön el. Javasoljuk, hogy amennyiben a **Közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás jelölés** működő, meglévő épületekkel beépült területet érint, ott ne kerüljenek ezen telkek automatikusan a Köu Közúti közlekedési terület területfelhasználási egységbe besorolásra, hanem olyan szabályok kerüljenek kidolgozásra, amely alapján a távlati fejlesztések területbiztosítása mellett lehetővé váljon azok átmeneti, értéknövekedést nem jelentő hasznosítása. Ez azért is indokolt, mert egyrészt az infrastruktúra fejlesztés távlati elképzelés, annak pontos időpontját meghatározni nem lehet, viszont egy meglévő városi, épített környezettel bíró területen nem lehetetleníthető el egy beépített terület hasznosítása, elszlömösítése, mivel az jelentős helyi, lokális problémákat fog maga után vonni (hulladék keletkezés, közbiztonság romlás, ingatlanok értékvesztése, hajléktalanok megjelenése, „szellemváros” a városban, stb).

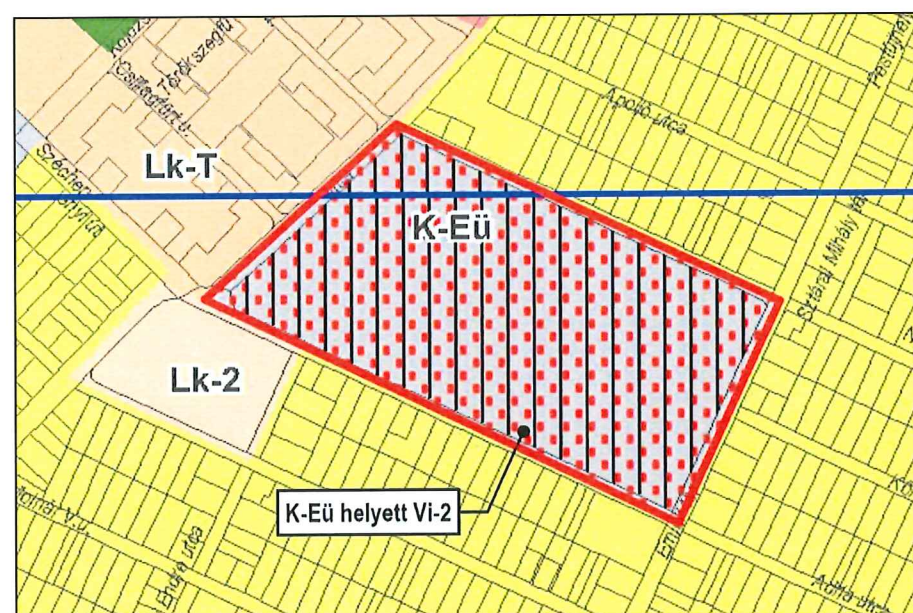
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének véleményezése

Helyszín: Budapest XV. kerület volt Észak-pesti Kórház területe

2014. évi Településszerkezeti Terv tervezet - Szerkezeti Tervlap - Területfelhasználás



XV. kerületi Önkormányzat módosító javaslata

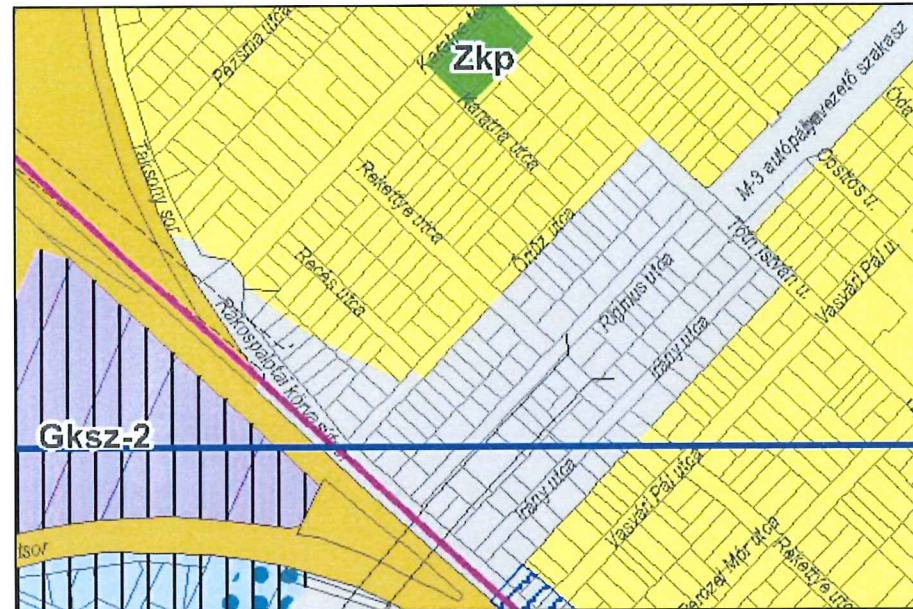


Indoklás: A Magyar Állam és a XV. kerületi Önkormányzat 50-50 %-ban tulajdonosa a területnek. A terület egy telek, amely teljes egészében műemléki környezet. A terület jelenleg csak kis részben hasznosított, több, hasznosítatlan műemléki besorolású, illetve nem védett épület is található rajta. A jelenleg hatályos TSZT szerint Központi vegyes terület besorolású. A terület adottságai következtében rendkívül nehezen, jelentős ráfordítással, ütemezetten hasznosítható. Az egyik épületben jelenleg szakorvosi ellátás működik, de folyamatban van háziorvosi rendelő és fogászat kialakítása, idősok otthonának, nővérszállónak a kialakítása. A terület méretei következtében viszont irreális megkötni, hogy csak egészségügyi funkciójú hasznosításra legyen lehetőség hiszen e funkciók mellett pl. oktatási célú, illetve ehhez kapcsolódó szálláshely szolgáltatás telepítésére szintén alkalmas a terület. Ennek megfelelően kérjük a TSZT tervezetben szereplő K-Eü Különleges területek – Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) besorolás helyett a többféle hasznosítást lehetővé tevő **Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület** területfelhasználási egység alkalmazását.

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének véleményezése

Helyszín: Budapest XV. kerület tervezett Körvasút menti körút és M3 bevezető szakaszának csomópont kialakítása

2014. évi Településszerkezeti Terv tervezet - Szerkezeti Tervlap - Területfelhasználás



XV. kerületi Önkormányzat módosító javaslata

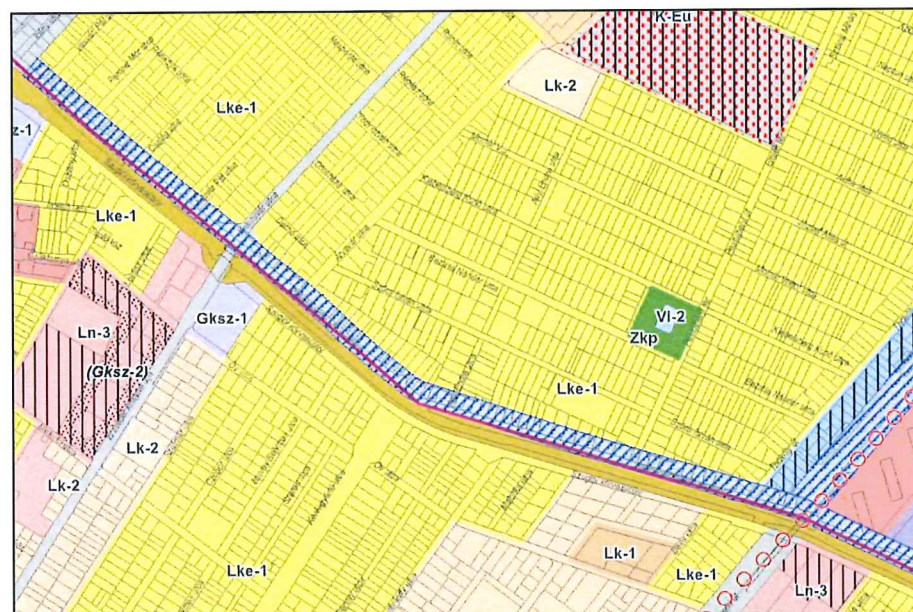
A területfelhasználási lapon ábrázolásra kerültek az olyan meglévő és tervezett, a város szerkezetét meghatározó infrastruktúra elemek, mint a „Körvasút menti Körút.” A kerület évek óta kifejezte az FSZKT-ban javasolt, majd 2006 óta a tiltakozás ellenére rögzített nyomvonal elleni kifogását. A TSZT előzetes eljárásának megindításakor, valamint párhuzamosan futó, a Budapesti Közlekedési Rendszertervének felülvizsgálata során jeleztük: elismerve a körvasúti körút összvárosi fontosságát, olyan csomópont alternatívák készítését tartjuk szükségesnek, mely a lehető legkevésbé érinti a kerület beállt kertvárosi lakóterületeit. A kérés ellenére a TSZT tervlapja gyakorlatilag a 2006-ban elfogadott nyomvonaltervet rögzítő FSZKT keretövezeti határainak megfelelő területfelhasználási besorolást tartalmazza, azaz a teljes M3-as - Körút csomópont területi helyigényét beépítésre nem szánt területfelhasználási egységbe sorolja.

Továbbra is határozottan kérjük, hogy a javasolt és szükséges csomópont kialakítására készüljenek valós alternatívák.

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének véleményezése

Helyszín: Budapest XV. kerület tervezett Körvasút menti körút helybiztosítása

2014. évi Településszerkezeti Terv tervezet - Szerkezeti Tervlap - Területfelhasználás



Indoklás: A területfelhasználási lapon ábrázolásra kerültek az olyan meglévő és tervezett, a város szerkezetét meghatározó infrastruktúra elemek, mint a „Körvasút menti Körút.” A kerület évek óta kifejezte az FSZKT-ban javasolt, majd 2006-ban a tiltakozás ellenére jóváhagyott nyomvonal elleni kifogását. A tervezett körút folytatásának oly mértékű rögzítését tartalmazza a tervezet, amely az M3-astól Pestújhely déli részén keresztül további jelentős számú ingatlant érint hátrányosan. A hatályos TSZT-ben ez a sáv *"prioritást igénylő, egyéb körirányú közúti elem"*-ként került elég nagyvonalúan feltüntetve. Ezzel szemben a tervezet úgy „vési kőbe” ennek területigényét, hogy a valós fejlesztési szándék időben messze túlmutat a most elfogadásra váró TSZT 10 éves időtávlátán. Tisztában vagyunk az új környűri városfejlesztést meghatározó fontosságával – jelentősége a Hungária gyűrűhöz hasonlítható, melynek kialakítása kb 100 éve kezdődött el –, a tervezett nyomvonal el nem építésnek szándékával, de javasolt az út folytatásának tényleges tervezéséig, a kiépítési szándék valós, belátható idejű ütemezésének meghatározásáig a mai telekhasználat, esetleges korlátozott bővítés biztosítása a további kártalanítási igény kizárásának biztosítása mellett. Figyelembe véve, hogy a BKK tájékoztatása szerint a tervezett körút kerületünket érintő szakaszának tervezése csak 2023 után várható, nem tekinthető a tervben szereplő, a kerületi településrendezési terveket meghatározó kööttség a legjobb megoldásnak, mindennemű átmeneti lehetőség biztosítása nélkül. A TSZT leírása a 4.1.2.5. fejezetben meghatározza továbbá, hogy a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás jellel jelölt esetekben a végleges területbiztosítással még nem rendelkező közlekedési elemek nyomvonalát a KÉSZ-ben úgy kell kiszabályozni, hogy az legalább az FRSZ szerint meghatározott infrastruktúra elemek elhelyezését biztosítsa. Ezek olyan erős megkötéseket jelentenek kerületi szinten a körvasút igen távlati szakaszára vonatkozóan, mely ebben a formában nem támogatható.

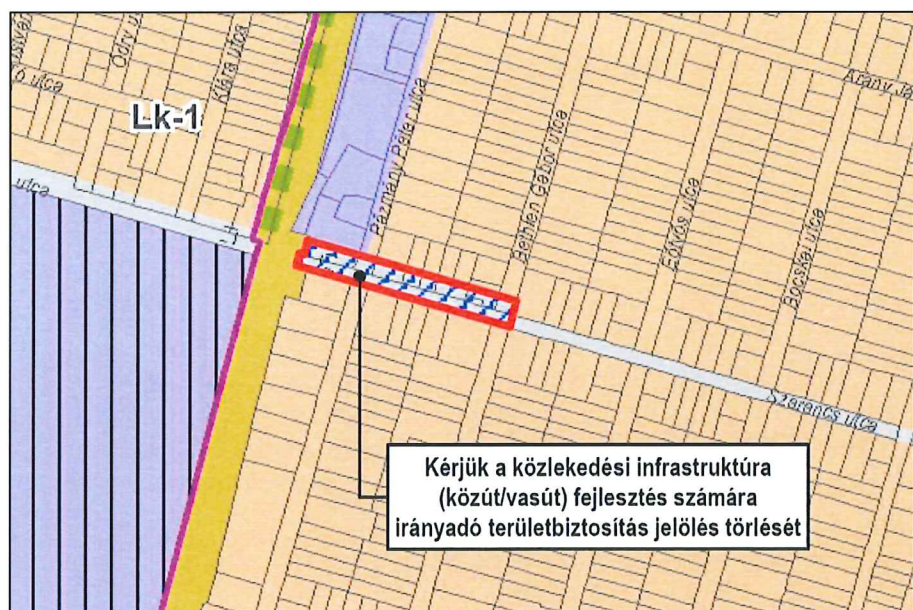
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének véleményezése

Helyszín: Budapest XV. kerület Szerencs utca az Elem utcai vasúti átjáró környezetében

2014. évi Településszerkezeti Terv tervezet - Szerkezeti Tervlap - Területfelhasználás



XV. kerületi Önkormányzat módosító javaslata

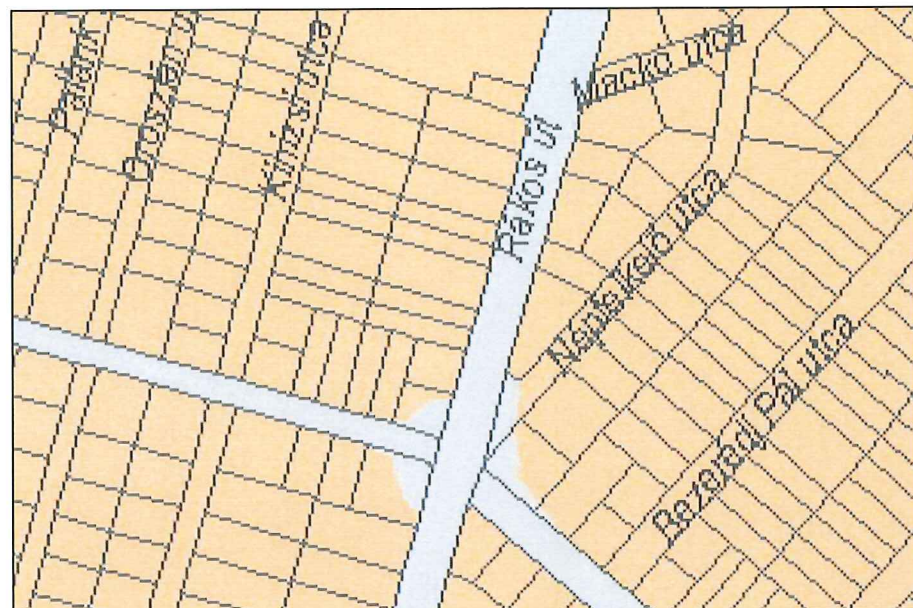


Indoklás: A Szerencs utca – Elem utca közötti egyszintű vasúti átkelő közvetlen környezetében a TSZT tervezetben a Szerencs utca rövid szakaszára, illetve az utca menti telkek egy részére a Köu Közúti közlekedési terület területfelhasználás és a Közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás jelölés került, viszont tervezett külön szintű közúti-vasúti keresztezést nem jelöl a tervezet. A NIF az elővárosi vasútfejlesztés tervezetében nem, csak hosszútávon, a távlati ütemében számol itt külön szintű átjáróval. A Szerencs utca jelenlegi, az M3-as bevezetővel kialakult szintbeli kereszteződésig tartó keresztmetszvény szélessége következtében nem alkalmas arra, hogy egy alul-, vagy felüljáró által kialakuló megnövekedett forgalmat elvezessen. Az út mindkét oldalán kisvárosi lakóterületek húzódnak, többnyire utcafrontos beépítésű lakóépületekkel. Ez alapján kérjük, hogy a Közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás jelölés, valamint az út menti telkekről a Köu Közúti közlekedési terület területfelhasználás törlését.

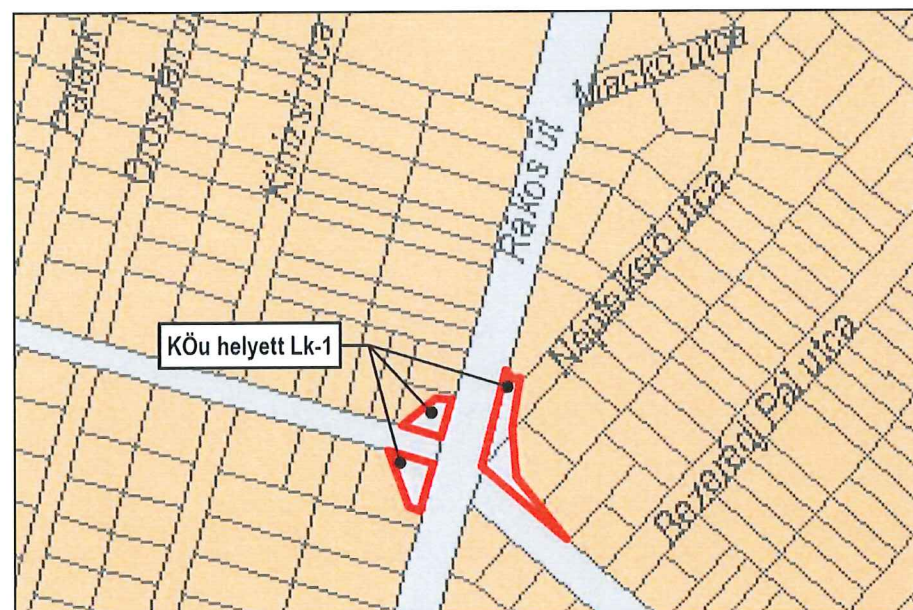
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének véleményezése

Helyszín: Budapest XV. kerület Szerencs utca – Rákos út kereszteződésénél lévő ingatlanok
(hrsz.: 86702, 86710, 85818, 85817)

2014. évi Településszerkezeti Terv tervezet - Szerkezeti Tervlap - Területfelhasználás



XV. kerületi Önkormányzat módosító javaslata

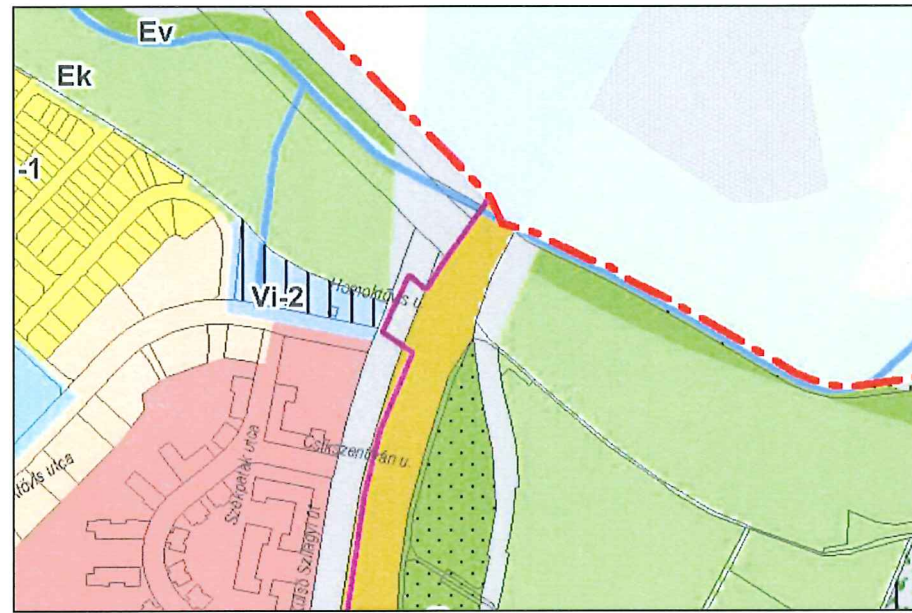


Indoklás: Sem a Főváros Közlekedési Rendszertervében, sem a Kerületi Közlekedésfejlesztési tervekben nem szerepel a Rákos út – Szerencs utca kereszteződésének körforgalom kialakításával történő átépítése. A kereszteződéshez csatlakozó ingatlanokon utcafrontos beépítésű, funkcionáló meglévő épületek találhatók. Ez alapján nem reális a csomópont olyan mértékű átépítésével számolni, amelyet a TSZT tervezetben az ingatlanokon szereplő KÖu Közúti közlekedési terület besorolású területrész kijelöl. Kérjük ezen ingatlanokon a **KÖu Közúti közlekedési terület területfelhasználás törlését.**

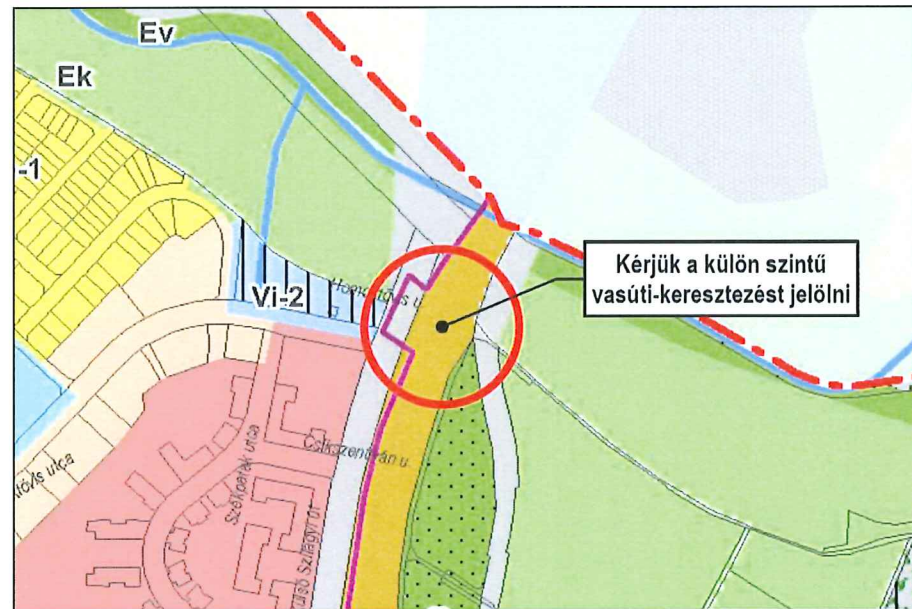
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve tervezetének véleményezése

Helyszín: Budapest XV. kerület MO közvetlen közelében található vasúti-közúti külön szintű meglévő átjáró a IV. és XV. kerület között

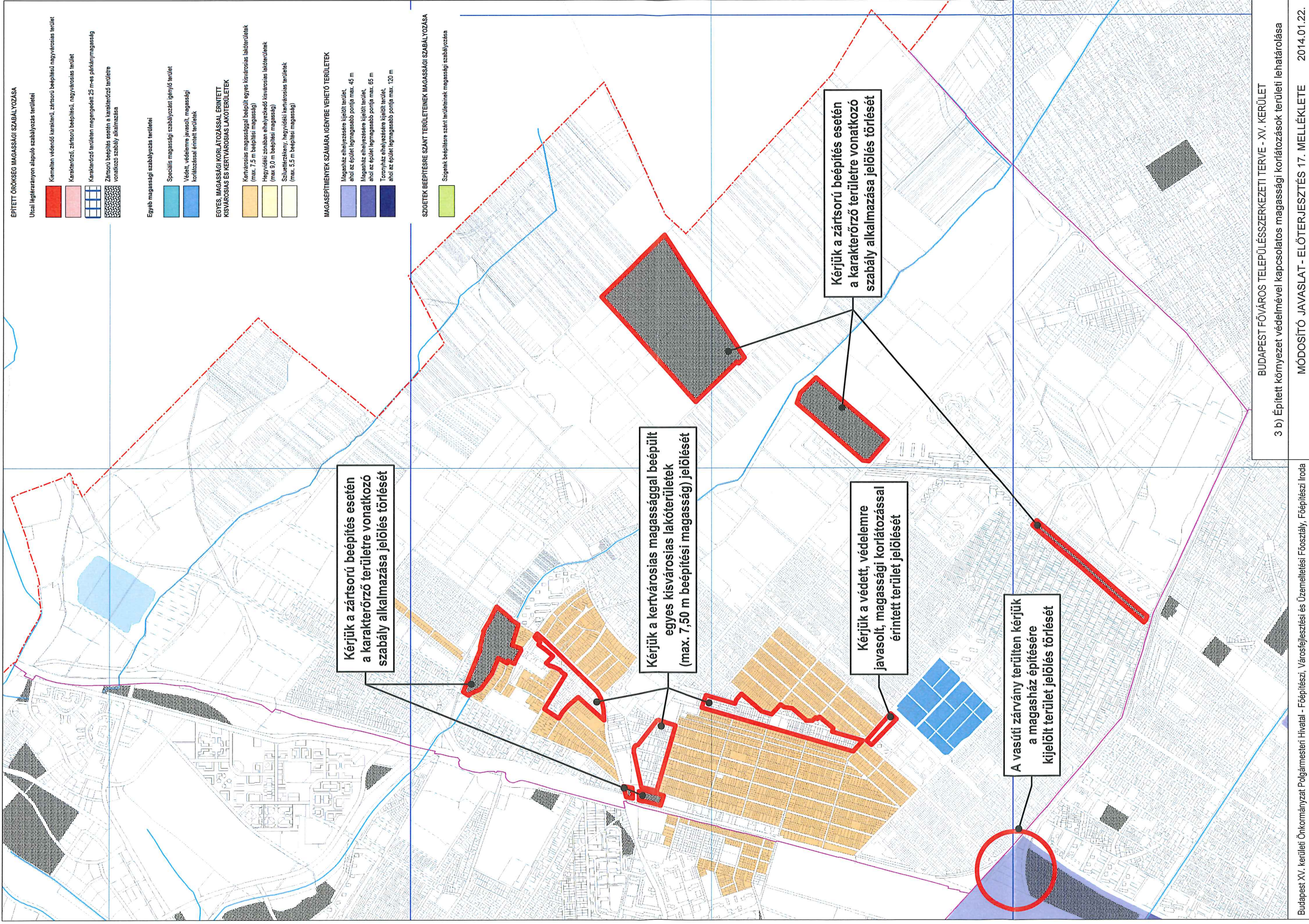
2014. évi Településszerkezeti Terv tervezet - Szerkezeti Tervlap - Területfelhasználás



XV. kerületi Önkormányzat módosító javaslata



Indoklás: Az MO nyomvonalának közelében a XV. kerület és a IV. kerület között, a kerülethatárnál húzódó 70-es vasút alatt vezetett, jelenleg működő közúti-vasúti külön szintű keresztezés található. Kérjük ezt feltüntetni a TSZT Szerkezeti Tervlap – Területfelhasználás térképén.



ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

Utcai légtérarányon alapuló szabályozás területi

- Kiemelten védendő karakterű, zárt sorú beépítésű nagyvárosias terület
- Karakterörzött, zárt sorú beépítésű, nagyvárosias terület
- Karakterörzött területen megengedett 25 m-es párkánymagasság
- Zárt sorú beépítés esetén a karakterörzött területre vonatkozó szabály alkalmazása

Egyéb magassági szabályozás területei

- Speciális magassági szabályozást igénylő terület
- Védett, védelemre javasolt, magassági korlátozással érmített területek

EGYES, MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT KISVÁROSOS ÉS KERTVÁROSOS LAKÓTERÜLETEK

- Kertvárosias magassággal beépült egyes kisvárosias lakóterületek (max. 7,5 m beépítési magasság)
- Hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületek (max 9,0 m beépítési magasság)
- Szilvettvártány, hegyvidéki kertvárosias területek (max. 5,5 m beépítési magasság)

MAGASEPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGENYBE VEHETŐ TERÜLETEK

- Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja max. 45 m
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja max. 65 m
- Tornyház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja max. 120 m

SZIGETEK BEÉPÍTÉSÉRE SZÁNT TERÜLETEINEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

- Szigetek beépítésére szánt területeinek magassági szabályozása

Kérjük a zárt sorú beépítés esetén a karakterörzött területre vonatkozó szabály alkalmazása jelölését

Kérjük a kertvárosias magassággal beépült egyes kisvárosias lakóterületek (max. 7,50 m beépítési magasság) jelölését

Kérjük a védett, védelemre javasolt, magassági korlátozással érintett terület jelölését

A vasúti zárvány területen kérjük a magasház építésére kijelölt terület jelölését

Kérjük a zárt sorú beépítés esetén a karakterörzött területre vonatkozó szabály alkalmazása jelölését

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve

Szerkezeti tervek szöveges véleményezése

2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

- Jelmagyarázatból hiányzik a kül-belterület határvonal ábrázolása.
- Tervlap tetején a Veresegyház feliratot nem értjük, hiszen a csatlakozó település Fót. Ha a vasútvonalat akarták jelölni, annak kérjük a konkrét megnevezését egyértelműen szerepeltetni.
- A Felsőkert utca – 71-es vasút nyomvonal kereszteződésénél a tervezett felüljáró helyét és a Felsőkert utca nyomvonalát kérjük a jóváhagyott FSZKT módosítással összhangban korrigálni.
- A TSZT 1. Területfelhasználás tervlapján ábrázolt Távlati közúti fejlesztés alternatív nyomvonalait kérjük feltüntetni a tervlapon.
- A Sín utca menti, családi házas ingatlanokra jelölt 200 férőhelyes P+R parkolót kérjük áthelyezni a IV. kerületi oldalra, ennek alapja az elővárosi vasútfejlesztéssel kapcsolatos egyeztetések eredménye.
- A Szerencs utca – Elem utca közötti vasúti átjáróról kérjük törölni a tervezett külön szintű közúti-vasúti keresztezés jelölést, valamint a Szerencs utca településszerkezeti gyűjtőútként való szerepeltetését is kérjük törölni. A NIF az elővárosi vasútfejlesztés tervezetében nem, csak hosszútávon, a távlati ütemében számol itt külön szintű átjáróval. A Szerencs utca jelenlegi, az M3-as bevezetővel kialakult szintbeli kereszteződésig tartó keresztszelvény szélessége következtében nem alkalmas arra, hogy egy alul-, vagy felüljáró által kialakuló megnövekedett forgalmat elvezessen, illetve gyűjtőút szerepkört ellásson. Az út mindkét oldalán kisvárosi lakóterületek húzódnak, többnyire utcafrontos beépítésű lakóépületekkel.
- A hatályos FSZKT Keretövezeti tervlapja a Szentmihályi út – Nyírpalota út csatlakozásánál 300 férőhelyes P+R parkoló kialakítását írja elő. A tervezett TSZT ezen tervlapján ez a kötelezettség már nem szerepel. A kérdés az, hogy a tervezett metróvonal jövőbeni végállomásánál kijelölt P+R parkoló telepítése váltja majd ki ezt a korábbi kötelezettséget?

3.a) ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME – Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek

- A tervlapon a határozattal védett régészeti lelőhely területe és a nyilvántartott régészeti lelőhely területe nehezen különböztethető meg, kérjük a beazonosíthatóság érdekében a jelölésüket módosítani.
- Az Észak-pesti Kórház területén a tervlap az egész ingatlant műemlékként jelöli. A valóságban a terület egy nagy telek, amely műemléki környezetnek minősül és azon a meglévő épületek közül 8 db konkrétan műemlék. A Lánynevelő intézet területén szintén az épületek a műemlékek, a terület műemléki környezet. A térkép nem egységes a jelölés tekintetében, kérjük pontosítani.

4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER, TÁJ- ÉS TEMÉSZETVÉDELME

- Meg kívánjuk jegyezni, hogy a tervlapon szerepeltetett Meglévő/tervezett településképvédelmi jelentőségű fasor véleményünk szerint nem településszerkezeti szintű elem.
- A tervlapon jelölésre került tervezett településképvédelmi jelentőségű fasor **felülvizsgálandó** a Rákos út Wesselényi utca-Szentmihályi út közötti szakaszán, a Szentmihályi úton, az Illyés Gyula utcán és annak folytatását képező felüljárón. Ezen utaknál sem a jelenlegi kialakításuk, sem a szükséges átépítés mértéke, költségvonzata miatt nem reális jövőkép, hogy jelentősebb fasor telepítésre kerüljön és életképes is maradjon, valamint városképet befolyásoló szerepűvé váljon!

**5. KÖRNYEZETVÉDELEM, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ
TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK**

- Az M3 bevezető nyugati oldalán a Mogyoród útja és a Szilas patak közötti területen fekvő, kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület ugyan csatornázatlan, de ivóvíz hálózattal már ellátott. Kérjük a területet ennek megfelelően jelölni a tervlapon.

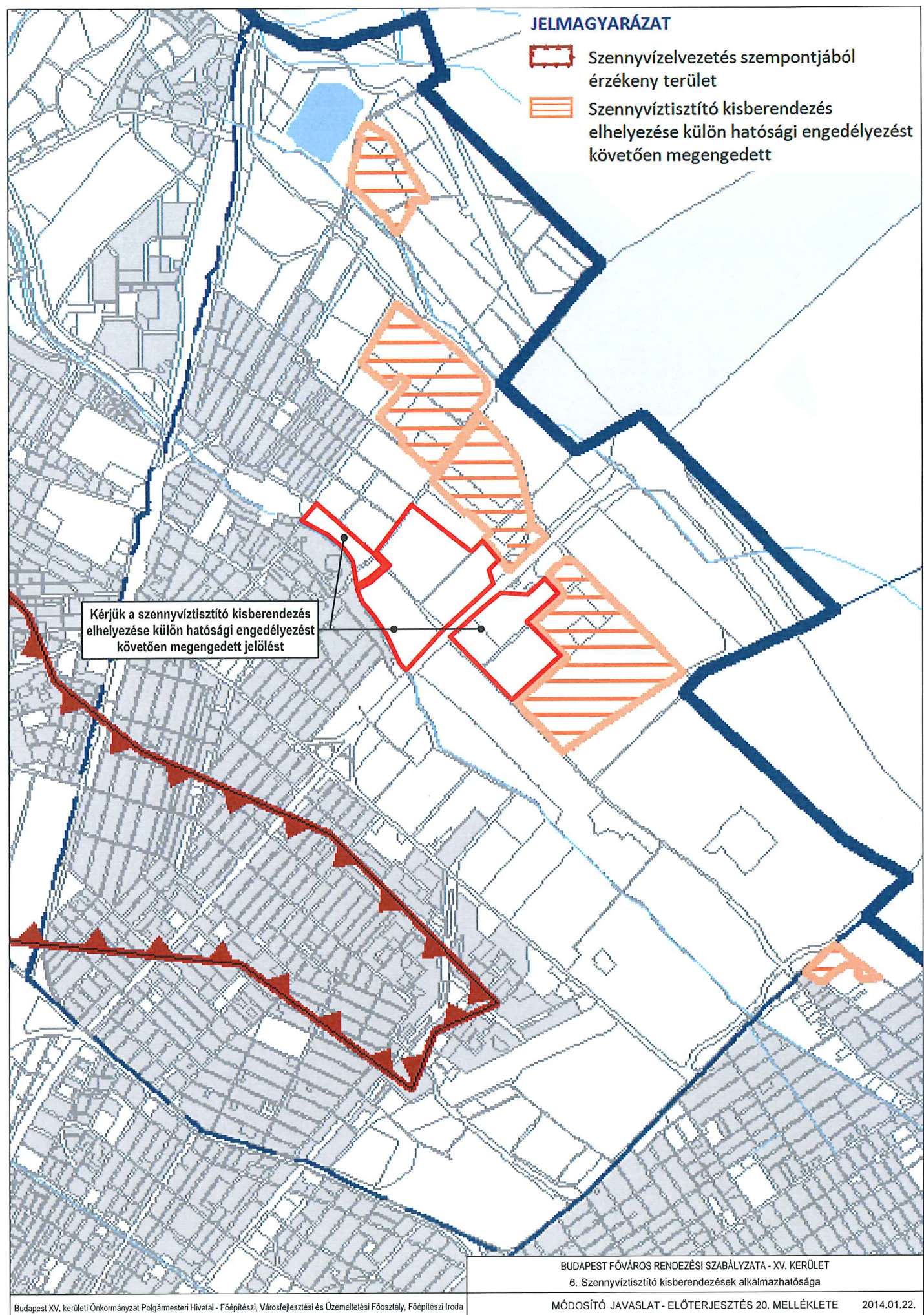
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve

Jóváhagyandó szöveges munkarészek véleményezése

1. A TSZT tervezet jóváhagyandó szöveges részének 4.1.2.2. számú fejezetében a zöldterületekre vonatkozó: „meglévő zöldterületek védelme és a megfelelő zöldfelületi ellátottság érdekében, a hatályos kerületi településrendezési eszközökben szereplő zöldterületként besorolt övezetek nagysága új kerületi szabályzat megvalósítása során összességében nem csökkenhet. Ez azt jelenti, hogy a TSZT-ben nem jelölt zöldterületek helye, geometriai formája változhat, de **összességében területük** – a kerület közigazgatási területét tekintve- **nem csökkenhet.**” szövegrész kiegészítését kérjük a leírás véglegesítése során az alábbiak szerint:

„ Kivételt képez az az eset, ahol a TSZT területfelhasználási lapjának szerkezeti változása – pl. csomópont helyigényének csökkentése - következtében válik szükségtelenné a zöldterület biztosítása. Ez esetben a kerületi tervben szereplő zöldterületeket nem szükséges visszapótolni.”

2. A TSZT–hez kapcsolódó szöveges leírás szintén a Fővárosi Közgyűlés által határozattal jóváhagyandó munkarész. A közel 160 oldalas dokumentumnak csak a címlapjából sejthető, hogy a teljes anyag jóváhagyásra kerül a Fővárosi Közgyűlés által. Az anyagból nem állapítható meg egyértelműen, mi is kerül majd jóváhagyásra, mi az amit a kerületi építési szabályzatok készítése során be kell tartani, így ennek pontosítása mindenképpen szükséges.



**A Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) normaszöveg tervezetére
vonatkozó észrevételek**

- A rendeletben meghatározásra kerülő térképi és rajzi mellékletek tekintetében a következő javításokat kérjük:
 - 1.számú melléklet tekintetében kérjük a TSZT területfelhasználási tervlapjával kapcsolatos észrevételeink következetes átvezetését,
 - 2. számú melléklet tekintetében kérjük a TSZT 3. b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása Szerkezeti tervlapjával kapcsolatos észrevételeink következetes átvezetését,
 - 6. számú melléklet javítását kérjük a külön határozta figyelembe vételével.
- A rendeletben meghatározásra kerülő szöveges mellékletek tekintetében a következő módosítást kérjük:
 - 9. számú mellékletben meghatározott infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető táblázat javítandó:

kerület	sorszám	Terület megnevezése	Igénybevétel feltétele
XV.	1.	Felsőkert utca, Régi Fóti út, Szántó föld utca menti terület	A Felsőkert utca alternatív nyomvonalra történő átépítése a Régi Fóti út és az M3-as bevezető szakasza között csomóponttal

- A 3. § (1) bek. f) pont felsorolása nincs összhangban a térképen ábrázoltakkal: hiányzik *a jelentős változással érintett beépítésre szánt terület* elnevezés.
- A 14. § (1) bekezdésben meghatározott közutak a térképen felirat nélkül, csak szintónus alapján nem azonosíthatók be egyértelműen, kérjük pontosítani.
- A 14. § (5) bekezdésben előírt védőfásítási kötelezettség kinek a feladata? Ebben a formában ez nem állapítható meg, kérjük a szövegrész pontosítását.
- A 17. § (1) bekezdésben előírt megállóhely létesítési kötelezés kinek a feladata? Ebben a formában ez nem állapítható meg, kérjük a szövegrész pontosítását.
- A 17. § (4) bekezdésben a magánutakra előírt kétoldali fasor telepítési kötelezettség, kétoldali zóldsáv helyigényére vonatkozó előírás túlzó, kérjük törölni.
- A parkolási infrastruktúrára vonatkozó 18.-19.§ előírásainak megalkotására nincs jogszabályi felhatalmazása a fővárosnak, kérjük törölni.
- A 22. § (4) bekezdését kiegészíteni javasoljuk az alábbi szövegrésszel:
" Kivételt képez, ha a meglévő csatorna kapacitása nem elégséges új rákötés kiszolgálására". Kerületünkben nem a csatorna hiánya miatt nem tud fejlődni néhány terület, hanem a meglévő csatorna kapacitáshiánya következtében.
- A 23.§ és a 24.§ előírása biztosítaná elvileg a terv rugalmasságát. Az előírások gyakorlatilag kőbe vésik a közúti közlekedési területfelhasználási kategóriába sorolt (Köu) egységek szélességét, azok csökkentése csak a TSZT és az FRSZ módosítása esetén lehetséges. Számtalan eset volt a gyakorlatban az FSZKT-ban rögzített KL-KT keretövezetek túlzó méretére, ahol azok bizonyos mértékű csökkentése nem okozott volna "zavart" a település szerkezetében. Javasoljuk az előírás rugalmassá tételét. Nem biztosít a terv azon esetekre lehetőséget, ahol két eltérő területfelhasználási egység találkozásánál, azok határrendezésének igénye merül fel.

Kérjük szöveges észrevételeinket a rendelet tervezet véglegesítése során szíveskedjenek figyelembe venni.

BUDAPEST FŐVÁROS
RENDEZÉSI
SZABÁLYZATA
RENDELETTERVEZET



Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének
.../2014. (... ..) önkormányzati rendelete
Budapest főváros rendezési szabályzatáról

Budapest Főváros Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (7) bekezdés 3. pontjában kapott felhatalmazás alapján és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet területi hatálya, értelmező rendelkezések

1. §

- (1) E rendelet hatálya Budapest főváros közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Az építési szabályzatok (a kerületi és a fővárosi) kidolgozása során az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) E rendelet alkalmazásában
1. *Helyi autóbusz-pályaudvar*: legalább öt helyi járat végállomásaként kialakított közlekedési terület, vagy létesítmény.
 2. *Kerékpáros infrastruktúra*: a kerékpározásra alkalmas közlekedési felületek összessége.
 3. *Magasépület*: épületnek számító magasépítmény, a toronyház és magasház gyűjtőfogalma.
 4. *Magasépület épületszintjének legnagyobb alaprajzi mérete*: az építményszint alaprajzának egymástól legtávolabb lévő két pontja közötti távolság.
 5. *Magasház*: az a magasépület, amelynek az épület legmagasabb pontja 65 méternél nem nagyobb.
 6. *Magas műtárgy*: olyan műtárgy, amelynek legmagasabb pontja 30 méter és 120 méter közé esik.
 7. *Magassági burkolósík*: azon síkok által alkotott térbeli felület, mely fölé épület, épületrész csak az e rendeletben meghatározott szabályok szerint nyúlhat, és amelyet
 - a) a közterületi telekhatárra állított, a megengedett legnagyobb párkánymagasságnak megfelelő magasságú függőleges sík, és
 - b) az a) pont szerinti sík felső élétől a telekbelső irányába emelt 45°-os ferde sík, és
 - c) az épület legmagasabb pontját jelző, a megengedett legnagyobb párkánymagasságnál legfeljebb 7,0 méterrel magasabban lévő vízszintes síkmetszése határoz meg.

Az a) pont szerinti függőleges síkot nem közterületi határvonalon álló homlokzat esetén, annak terepcsatlakozási vonalára kell állítani.

8. *Magánút*: önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott, közlekedési és közmű-infrastruktúra elhelyezését szolgáló telek.
9. *Önálló közlekedőmag*: az épületen belüli vertikális közlekedést biztosító, liftet és lépcsőházat tartalmazó épületrész.
10. *Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút*: a gyűjtőúthálózat elemei közül a településszerkezeti tervben ekként meghatározott meglévő és tervezett közúthálózati elemek.
11. *Toronyház*: az a magasépület, amelynél az épület legmagasabb pontja 65 méternél nagyobb, de nem haladja meg a 120 métert .
12. *Utcai homlokzatok közötti távolság*: a közterületi telekhatár felé eső, egymással szemben álló utcai homlokzatok között, azok terepcsatlakozásánál mért legkisebb távolság.
13. *Utcai légtérarány*: az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága és az utcaszélesség – vagy az e rendeletben meghatározott esetekben az előkerttel, vagy a homlokzat közterületről való távolságával növelt utcaszélesség – méretének hányadosa.
14. *Utcaszélesség*: a közterületi telekhatárok között mért legkisebb távolság.

2. A rendelet mellékletei

2. §

(1) Térképi és rajzi mellékletek:

- a) *az 1. (térképi) melléklet* a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét és az infrastruktúra elemeket tartalmazó 1:10.000 léptékű, 30 darab szelvényből álló tervlap sorozat,
- b) *a 2. (térképi) melléklet* az egyes területek beépítési magasságát meghatározó 1:35.000 léptékű tervlap,
- c) *a 3. (rajzi) melléklet* az utcai légtérarány alapján számított legnagyobb megengedett párkánymagasság értelmezését ábrákon szemlélteti
- d) *4. (térképi) melléklet* a Budapest jelen rendeletben alkalmazott zónák lehatárolását tartalmazó 1:100.000 léptékű tervlap,
- e) *5. (rajzi) melléklet* a közúti vagy vasúti fejlesztések minimálisan megvalósítandó műszaki infrastruktúra elemeit tartalmazó mintakeresztelvények az irányadó területbiztosítással jelölt helyeken,
- f) *a 6. (térképi) melléklet* a szennyvíztisztító kisberendezések alkalmazhatóságát területileg meghatározó 1:100.000 léptékű tervlap.

(2) Szöveges mellékletek:

- a) *a 7. melléklet* tartalmazza a megengedett legnagyobb beépítési sűrűség egyes területfelhasználási egységekre vonatkozó általános határértékeit,
- b) *a 8. melléklet* tartalmazza a magasépületek megengedett legnagyobb alaprajzi méreteit,
- c) *a 9. melléklet* tartalmazza az Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területekre vonatkozó részletes feltételeket,
- d) *a 10. melléklet* tartalmazza az átmeneti rendelkezésekben szereplő, az FSZKT és a TSZT összhangját biztosító meghatározásokat.

3. A térképi mellékleteken feltüntetett elemek

3. §

(1) **Az 1. melléklet kötelező elemei:**

Beépítésre szánt területfelhasználási egységek beépítési sűrűségére vonatkozó elemek

- a) a területfelhasználási egység lehatárolása,
- b) a területfelhasználási egység jele és az adott területre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítési sűrűsége,

Műszaki infrastruktúra területbiztosításával kapcsolatos elemek

- c) közúthálózati elemek területe és hálózati szerepe
 - ca) gyorsforgalmi út számára szolgáló közúti közlekedési terület,
 - cb) I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület,
 - cc) II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület,
 - cd) településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület,
 - ce) gyorsforgalmi út menti védőfásítás,
- d) egyéb nyomvonalas közlekedési elemek, műtárgyak
 - da) vasút nyomvonala felszínen,
 - db) Duna-híd, vagy Duna-alagút,
 - dc) közúti vagy vasúti alagút,
- e) egyéb területi jellegű közlekedési elemek
 - ea) vasúti személypályaudvar,
 - eb) vasúti teherpályaudvar,
 - ec) távolsági, helyközi autóbusz-pályaudvar,
 - ed) nemzetközi forgalmat bonyolító repülőtér,
 - ee) egyéb repülőtér,
 - ef) teherkikötő,
 - eg) kötöttpályás közösségi közlekedés járműtelepe,
 - eh) egyéb közösségi közlekedés járműtelepe,
- f) infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület
 - fa) infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett beépítésre szánt terület,
 - fb) infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület azonosítója.

(2) **Az 1. melléklet kötelező elemei, amelyek helye irányadó jelleggel meghatározott:**

Műszaki infrastruktúra területbiztosításával kapcsolatos elemek

- a) nyomvonalas közlekedési elemek, műtárgyak
 - aa) gyorsvasút nyomvonala felszínen,
 - ab) gyorsvasút nyomvonala felszín alatt,
 - ac) közúti vasút (villamos) vonal felszínen,
 - ad) közúti vasút (villamos) vonal felszín alatt,
 - ae) speciális kötöttpályás létesítmények,

- af) településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala,
 - ag) szerkezeti jelentőségű korzó,
 - ah) szerkezeti jelentőségű városias sétány,
 - ai) szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány,
 - aj) külön szintű közúti-vasúti keresztezés,
 - ak) távlati közúti fejlesztés közelítő nyomvonala felszínen, vagy alternatív nyomvonal,
 - al) távlati közúti fejlesztés közelítő nyomvonala alagútban, vagy alternatív nyomvonal,
 - am) távlati vasúti fejlesztés közelítő nyomvonala felszínen
 - an) távlati vasúti fejlesztés közelítő nyomvonala alagútban,
- b) területi jellegű közlekedési elemek
- ba) P+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa,
 - bb) helyi autóbusz-pályaudvar,
 - bc) nemzetközi személyhajó állomás,
 - bd) közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás.

(3) **Az 1. melléklet tájékoztató elemei:**

Beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek területi lehatárolása

- a) a területfelhasználási egység lehatárolása,
- b) a területfelhasználási egység jele,

Műszaki infrastruktúra területbiztosításával kapcsolatos elemek

- c) műtárgyak, egyéb elemek
 - ca) egyéb közlekedési műtárgy,
 - cb) irányadó területbiztosítást meghatározó mintakeresztjelvény jele,
- d) területi jellegű közlekedési elemek
 - da) gyorsvasúti megálló,
 - db) vasútállomás, vasúti megállóhely,
 - dc) komp,
 - dd) jelentősebb logisztikai központ,

Alaptérképi elemek

- e) Budapest közigazgatási határa,
- f) kerülethatár,
- g) belterületi határvonal,
- h) telekhatár.

(4) **A 2. melléklet kötelező elemei:**

- a) épített örökség magassági szabályozása
 - aa) kiemelten védendő karakterű, zárt sorú beépítésű nagyvárosias terület (a továbbiakban: kiemelten védendő karakterű terület),
 - ab) karakterőrző, zárt sorú beépítésű, nagyvárosias terület (a továbbiakban: karakterőrző terület),
 - ac) karakterőrző területen megengedett 25 méteres párkánymagasság,
 - ad) zárt sorú beépítés esetén a karakterőrző területre vonatkozó szabály alkalmazása

- ae) speciális magassági szabályozást igénylő terület,
 - af) védett, védelemre javasolt, magassági korlátozással érintett terület.
 - b) egyes, magassági korlátozással érintett kisvárosias és kertvárosias lakóterületek
 - ba) hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületek
(max. 9,0 méter beépítési magasság),
 - bb) kertvárosias magassággal beépült egyes kisvárosias lakóterületek
(max. 7,5 méter beépítési magasság),
 - bc) sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterületek
(max. 5,5 méter beépítési magasság),
 - c) szigetek beépítésre szánt területeinek magassági szabályozása
 - d) magasépítmények számára igénybe vehető területek
 - da) magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja maximum 45 méter,
 - db) magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja maximum 65 méter,
 - dc) toronyház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja maximum 120 méter.
- (5) **A 2. melléklet tájékoztató és alaptérképi elemei:**
- a) Budapest közigazgatási határa,
 - b) kerülethatár,
 - c) telekhatár.

II. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

4. §

- (1) Az *1. melléklet* a településszerkezeti terv szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget a *7. melléklet szerinti* legnagyobb általános határértékek keretei között. A kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál a térképen rögzített beépítési sűrűség értékét kell figyelembe venni.
- (2) A beépítési sűrűség (bs) térképen jelölt értéke
- a) a területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (bs_a) és
 - b) kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (bs_p)
- tevődik össze.
- (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az *1. mellékleten* meghatározott beépítési sűrűség (bs) a területfelhasználási egység – közterületekkel együtt számított – teljes területére előírt

átlagérték, amely alapján az építési övezetek beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül kell meghatározni.

- (4) Amennyiben az *1. mellékleten* jelölt többszintes területfelhasználás esetén a Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl) a helybiztosítás szempontjából domináns területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 2,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.
- (5) Több kerület közigazgatási területére eső területfelhasználási egység beépítési sűrűségének értékét az adott kerület területére vonatkoztatva azonos értékkel kell alkalmazni.

III. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

4. A beépítési magasság megállapítása

5. §

A KÉSZ-ben a beépítési magasság megállapítása során az érték- és városképi védelem biztosítása érdekében az igazgatási területén a beépítési magasság eltérő típusait (épületmagasság, homlokzatmagasság, párkánymagasság) rendelheti az egyes területekhez, a beépítési jellemzőknek megfelelően, a jelen rendelkezések egyidejű figyelembevételével.

5. Az utcai légtérarányon alapuló beépítési magasság szabályozásával érintett területek

6. §

- (1) A *2. mellékleten* lehatárolt utcai légtérarányon alapuló magassági szabályozással érintett területeken
 - a) a magassági szabályokat az Ln-1, Ln-2, Vt-VI, Vt-VL, Vi-1, K-Okt, K-Hon, K-Eü területfelhasználási egységek zárt sorú beépítésű területein kell alkalmazni,
 - b) az épületek legnagyobb magassági értékeit meghatározó magassági burkolósíkot a 6.-8. §-okban foglalt párkánymagasság alapján kell megállapítani.
- (2) Ahol a *2. mellékleten* két eltérő utcai légtérarányon alapuló magassági szabályozással érintett területi lehatárolás utcatengelyben találkozik, ott – amennyiben a kialakult állapot azt indokolja – az utcára néző épületek párkánymagasságának meghatározása során a szemközti oldal párkánymagassági értékei alkalmazhatók.

6. A legnagyobb megengedett párkánymagasság meghatározása a kiemelten védendő karakterű, zárt sorú beépítésű nagyvárosias területeken

7. §

- (1) A *2. melléklet* szerint lehatárolt Kiemelten védendő karakterű, zárt sorú beépítésű nagyvárosias területeken
 - a) 10 méternél keskenyebb utcaszélesség esetén a legnagyobb megengedett párkánymagasság az utcaszélesség 1,7-szerese, de legfeljebb 16,0 méter,

- b) 10 méteres vagy nagyobb és 12 m közötti utcaszélesség esetén a legnagyobb megengedett párkánymagasság az utcaszélesség 1,6-szorosa, de legfeljebb 17,0 méter,
 - c) 12 méteres és annál nagyobb utcaszélesség esetében a legnagyobb megengedett párkánymagasság az utcaszélesség 1,5-szerese, de legfeljebb 24,0 méter, kivéve
 - ca) Budán a Duna-part menti első nagyvárosias épületsor esetében és a 20 méternél keskenyebb utcákban, ahol a legnagyobb megengedett párkánymagasság legfeljebb 21,0 méter, és
 - cb) Pesten a Duna-parton, ahol a párkánymagasság nem növelhető.
- (2) Az épület párkánymagassága nem haladhatja meg a magasabb szomszédos épület utcai párkánymagasságát.

7. A legnagyobb megengedett párkánymagasság meghatározása a karakterőrző zárt sorú beépítésű, nagyvárosias területekre

8. §

- (1) A 2. melléklet szerint lehatárolt Karakterőrző, zárt sorú beépítésű, nagyvárosias területeken
- a) 12 méternél keskenyebb utcában a legnagyobb megengedett párkánymagasság az utcaszélesség 1,5-szöröse, de legfeljebb 15,0 méter,
 - b) 12 méteres és annál nagyobb utcaszélesség esetében a legnagyobb megengedett párkánymagasság az utcaszélesség 1,25-szerese, de legfeljebb 21,0 méter,
 - c) a 21 méteres és annál nagyobb utcaszélesség esetében a legnagyobb megengedett párkánymagasság meghaladhatja a 21 métert, amennyiben azt a szomszédos épület párkánymagassága is túllépi, de annál nem lehet magasabb.
- (2) A 2. melléklet szerint jelölt főútvonalak mentén a legnagyobb megengedett párkánymagasság 25,0 méter.
- (3) A 2. mellékletben lehatárolt területeken, ahol zárt sorú beépítés esetén a karakterőrző területekre vonatkozó szabály alkalmazandó
- a) az utcai homlokzatok között legalább 12 méter távolságot kell biztosítani,
 - b) az épület párkánymagassága az utcai homlokzatok közötti távolságot nem haladhatja meg,
 - c) az épület magassági burkolósíkjának meghatározása során a 9.§ erkélyre, zárterkélyre, egyéb benyúló építményrésze vonatkozó szabályai az előírt legkisebb méretű előkertti sávba való benyúlásra úgy vonatkoznak, mintha azok közterület fölé nyúlnának.

8. Az utcai légtérarányon alapuló magassági szabályozás kiegészítő rendelkezései

9. §

- (1) A 2. mellékleten ábrázolt, az utcai légtérarányon alapuló magassági szabályozás céljából lehatárolt, a kiemelten védett és a karakterőrző zárt sorú beépítésű nagyvárosias területeken a párkánymagasság értékét annival kell csökkenteni, mint az erkély vagy zárterkély közterület fölé való benyúlásának legnagyobb értéke.
- (2) Nem kell csökkenteni a párkánymagasság értékét, amennyiben

- a) az erkély, zárterkély, vagy egyéb építményrész benyúlása – a párkány és előtető kivételével – nem haladja meg az utcaszélesség 1/20-át és a legfeljebb 1,3 métert, és
 - b) egy-egy emeleti építményszinten mérve a benyúló erkélyek, zárterkélyek és benyúló épületrészek – a párkány és előtető kivételével –
 - ba) összhossza - külön-külön - nem haladja meg a homlokzatszélesség 1/5-ét, és
 - bb) együttes összes hossza a homlokzatszélesség 2/5-ét.
- (3) Az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl az utcai légtérarány és a párkánymagasság alapján megállapított magassági burkolósík fölé, a kémény és szellőző, a tetőfelépítmény valamint egyes épületdíszek (torony, kupola, tetődísz) kivételével, melyek az alábbiak szerint alakíthatók ki:
- a) kémény, szellőző 1,5 méternél magasabb túlnyúlását takartan lehet csak kialakítani, beleértve a szomszédos épület miatt műszakilag szükségessé váló kéménymagasítását is,
 - b) tetőfelépítmény magassága legfeljebb 3,0 méterrel nyúlhat a magassági burkolósík vízszintes síkja fölé,
 - c) a magassági burkolósík fölé bárhol nyúló épületdísz (torony, kupola, tetődísz)
 - ca) a járdaszinttől mért legmagasabb pontjának magassága a magassági burkolósík legmagasabb pontját legfeljebb 3 méterrel haladhatja meg, és nem érheti el az utcára előírt legalacsonyabb légtérarány + 0,5 értéket,
 - cb) 16 méter, vagy annál szélesebb utcára nézően az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható,
 - cc) 16 méternél keskenyebb utca esetén nem létesíthető,
 - cd) magassági burkolósíkon túlnyúló részében a párkánymagasságnál alacsonyabb padlószinttel használati szint létesíthető.
- (4) A magassági burkolósík figyelmen kívül hagyható
- a) sérült, vagy az elpusztult tetőzet vagy épületdísz visszaépítése, helyreállítása – beleértve a pesti és a budai Duna parti épületsort is -,
 - b) a meglévő épület magassági burkolósíkon eleve túlnyúló tetőzetének átépítése,
 - c) az új épület csatlakozó tetőgerincének túlnyúlása a meglévő épület magassági burkolósíkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés

esetén.

9. Egyéb magassági szabályozás területei

10. §

- (1) A Budai Vár 2. melléklet szerint lehatárolt területére a beépítési magasságot speciális magassági szabályozás keretében, a KÉSZ-ben kell meghatározni.
- (2) A 2. melléklet szerint lehatárolt védett és védelemre javasolt, magassági korlátozással érintett területeken új épület létesítése, vagy meglévő magassági növelése során, annak párkánymagassága
 - a) nem lehet magasabb az utcában mért kialakult beépítésre jellemző magassági értékenél és
 - b) zárt sorú csatlakozás esetén nem haladhatja meg a csatlakozó magasabb szomszédos épület utcai párkánymagasságát.

- (3) A 2. melléklet szerint lehatárolt szigetek beépítésre szánt területein épület létesülő legmagasabb pontja legfeljebb 18 méter lehet.
- (4) A hegyvidéki zóna pesti Duna-partról feltáruló látványának megőrzése érdekében a jelen rendeletben külön magassági szabályozással nem érintett területen, a kerületi építési szabályzat megalkotása során a beépítési magasságot a környezetbe illeszkedés figyelembevételével kell meghatározni.

10. Egyes magassági korlátozással érintett kisvárosias és kertvárosias lakóterületekre vonatkozó magassági szabályozás

11. §

- (1) A 2. melléklet szerint lehatárolt, magassági korlátozással érintett, a hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületen a beépítési magasság legfeljebb 9 méter lehet.
- (2) A 2. melléklet szerint lehatárolt, kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterületen a beépítési magasság legfeljebb 7,5 méter lehet.
- (3) Lke-3 jelű sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterületen új épület legnagyobb beépítési magassága 5,5 méter lehet.

11. Magasépítményekre vonatkozó szabályozás

12. §

- (1) Toronyház és magasház csak a 2. mellékleten lehatárolt területeken létesíthető, a térképen külön e célból meghatározott magasság betartásával.
- (2) A 2. mellékleten 65 méter legmagasabb ponttal rendelkező magasház elhelyezésére kijelölt területen már meglévő toronyház 350 méteres körzetében - a városképi megjelenés és kompozíció függvényében - legfeljebb 90 méter legmagasabb ponttal toronyház is létesíthető.
- (3) Magasépület 30 m magasság feletti - önálló közlekedőmaggal rendelkező – összes építményszintjének:
 - a) bruttó alapterületeiből számított átlagérték és
 - b) legnagyobb alaprajzi kiterjedéseiből számított átlagértéknem haladhatja meg a 8. mellékletben rögzített legnagyobb értéket.
- (4) Magas műtárgy kizárólag közcélú szolgáltatás és közcélú feladatellátás érdekében
 - a) a magasépítmények elhelyezhetősége szempontjából kijelölt területeken, és
 - b) a különleges területfelhasználási kategóriába sorolt területeken, továbbá
 - c) a gazdasági területekenlétesíthető.

12. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó szabályozás

13. §

- (1) A beépítésre nem szánt területek legnagyobb beépítési magassága
- a) a különleges területfelhasználási kategóriába sorolt területeken 9,0 méter;
 - b) mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába sorolt
 - ba) Má általános mezőgazdasági művelésre szánt területen 9,0 méter,
 - bb) Mk kertes mezőgazdasági területen 4,5 méter;
 - c) zöldterület területfelhasználási kategóriába sorolt
 - ca) Zkp közkert, közpark területen 4,5 méter,
 - cb) Z-Vp városi park területen 9,0 méter.
- (2) A beépítésre nem szánt területek (1) bekezdésben felsorolt területein az épületnek nem minősülő építmény legmagasabb pontja 25 méter lehet.

IV. FEJEZET

A KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

13. Közúti közlekedési terület (KÖu)

14. §

- (1) Az 1. melléklet szerint Közúti közlekedési területfelhasználási egység (KÖu) kategóriába sorolt közúti elemek hálózati szerepe
- a) gyorsforgalmi közúthálózat (KÖu-1),
 - b) I. rendű főutak (KÖu-2),
 - c) II. rendű főutak (KÖu-3),
 - d) településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak (KÖu-4).
- (2) Új I. rendű főúthálózati elem megvalósítása során
- a) legalább 2x2 forgalmi sávós keresztmetszetet kell kialakítani,
 - b) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető,
 - c) közterületi parkoló csak szervizútról megközelíthetően létesíthető.
- (3) Új II. rendű főúthálózati megvalósítása során
- a) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető,
 - b) szervizút nélküli közterületi parkoló csak úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.
- (4) Az I. és II. rendű főutak területén nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.
- (5) Az 1. mellékletben gyorsforgalmi út menti védőfásításként jelölt területen környezeti terhelést csökkentő védőfásítást kell telepíteni.

14. A helyi jelentőségű utak

15. §

- (1) A helyi jelentőségű utak gyűjtőút, kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthetnek be, amelyet a KÉSZ-ben kell meghatározni.
- (2) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.
- (3) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30 méternél hosszabb zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 200 méter lehet.

15. Kiemelt jelentőségű gyalogos felületek

16. §

- (1) A világörökségi helyszínek és védőövezetük közterületeinek egységes kialakítása érdekében a közterület kialakítása csak szabadtér-építészeti, kertépítészeti, gyalogos és gépjárműközlekedést, közmű- és felszíni vízelvezetést, hírközlést is magába foglaló közterület-alakítási terv alapján történhet.
- (2) Az 1. mellékletben jelölt, szerkezeti jelentőségű korzó megnevezésű útvonalakon a gyalogos forgalom prioritását kell biztosítani, csak engedélyhez kötött gépjárműforgalom megengedett. A korzó kialakításakor legalább 6 m széles gyalogosfelületet kell biztosítani, ami kizárólag az egyéb közlekedési elemek és közmű létesítmények helyigénye miatt csökkenthető. Amennyiben fizikai akadály nincs, a korzó kialakítása során meg kell teremteni a Duna-parttal való kapcsolatot.
- (3) Az 1. mellékletben szerkezeti jelentőségű városias sétányként jelölt, a gyalogos és kerékpáros forgalom számára is helyet biztosító, a különböző közlekedési módok megfelelő elválasztása mellett legalább 4 m széles burkolt felületet kell fenntartani, ami kizárólag az egyéb közlekedési elemek és közmű létesítmények helyigénye miatt csökkenthető. A sétány mentén legalább egyoldali fasort kell telepíteni, illetve fenntartani.
- (4) Az 1. mellékletben szerkezeti jelentőségű természetközeli sétányként jelölt útvonalon a természetközeli állapot megőrzése érdekében a sétány nyomvonalát, szélességét és anyaghasználatát az igénybevételtől függően úgy kell megválasztani, hogy a legkisebb mértékben befolyásolja a természeti környezet állapotát.

16. Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területek, és a jelentős változással érintett területek belső közlekedésével kapcsolatos előírások

17. §

- (1) Lakó- és vegyes területfelhasználási egységbe sorolt terület minden egyes építési telkétől 500 méteres gyaloglási távolságon belül a közösségi közlekedési hálózat legalább egy megállóhelyének elérhetőségét kell biztosítani.

- (2) A közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybe vett közterületnek legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel kell rendelkeznie.
- (3) Lakó- és vegyes területfelhasználási egység területén a telektömb hosszának mérete nem haladhatja meg a 250 méter hosszúságot, kialakítása során a magánút is figyelembe vehető.
- (4) Közterületen és magánúton biztosítani kell a kétoldali fasor telepítését, és az ennek megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét, legalább 2-2 méter szélességben. Kivételt képeznek a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok.
- (5) A közúti közlekedési területfelhasználási kategóriába (KÖu) tartozó úton, annak az építési övezetbe sorolt oldalán biztosítani kell a gyalogos infrastruktúra helyigényét. Ennek legkisebb szélessége méterben azonos a határos területfelhasználási kategóriára vonatkozó beépítési sűrűség értékét meghaladó egész szám kétszeresével, de legalább 2,0 méter.
- (6) A helyi jelentőségű utak területébe tartozó gyűjtőút és kiszolgálóút szerepkört betöltő közterületen és magánúton biztosítani kell a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2 méter szélességben, minden építési övezetbe sorolt oldalon.
- (7) A főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkező közterületen biztosítani kell önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét, együttesen legalább 3 méter szélességben.
- (8) Gyűjtőút esetében a közúti gépjárműforgalom számára legalább 6,5 méteres burkolatszélességet kell biztosítani.

17. A parkolási infrastruktúrára vonatkozó előírások

18. §

- (1) Az 1. mellékletben lehatárolt (továbbiakban kijelölt) P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas terület határán belül a parkolási létesítmény(ek) előírt minimális férőhelyszáma térben és időben ütemezve is kialakítható.
- (2) A kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen legalább az előírt személygépjármű befogadóképesség 20%-ának megfelelő kerékpár B+R rendszerű tárolását is biztosítani kell.
- (3) P+R rendszerű parkolási létesítmény és B+R tároló a kijelölt helyszínek mellett más, funkcionálisan megfelelő átszállási kapcsolattal rendelkező helyszínen is létesíthető. Funkcionálisan megfelelő a belső zóna területén kívül eső
 - a) metró-, HÉV- és regionális gyorsvasúti vonalak megállóinak kijárataitól 300 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület, és
 - b) vasútvonalak és közúti vasút (villamos) vonalak megállónak végétől mért 200 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület.

19. §

- (1) A fővárosi közösségi közlekedés és az egyéni közlekedés hálózatainak teherbírása, valamint a valószínűsített közlekedési munkamegosztás együttes figyelembevételével az országos érvényű előírások szerint az építmények rendeltetésszerű használatát biztosító gépjármű elhelyezési kötelezettséget az alábbi esetekben lehet helyi (kerületi) szinten csökkenteni:

- a) a metró- és regionális gyorsvasúti vonalak megállóinak kijárataitól 500 méteres, HÉV vonalak megállóinak kijárataitól mért 300 méteres távolságon belül eső területeken legfeljebb 60%-al,
- (b) villamos vonalak 100-100 méteres sávján belül legfeljebb 40%-al,
- (c) egyéb területeken legfeljebb 30%-al.

A kedvezményeket összevonni nem lehet.

- (2) Helikopter leszállóhely csak a K-Rept, KÖI, K-Eü és K-Hon területen létesíthető.
- (3) A parkolási létesítményen belül a parkolóhelyek mindegyikének önálló megközelítést kell biztosítani a parkolási létesítmény belső úthálózatáról, kivéve a kertvárosias és az üdülő területekhez létesülő parkolókat, továbbá a gépesített rendszer alkalmazásával működő parkolási létesítményeket.

18. Közlekedési infrastruktúra (közúti vagy vasúti) számára irányadó területbiztosítás

20. §

Az 1. mellékletben közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással jelölt helyeken legalább a területileg vonatkozó, 5. mellékletben szereplő mintakeresztszelvény szerint meghatározott műszaki infrastruktúra elemek területigényét kell biztosítani.

19. Egyéb előírások

21. §

- (1) Közlekedési célú közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani. Más használat esetén a gyalogosfelület szélessége legalább 3,0 méter és nem lehet kisebb, mint a - berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett - szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.
- (2) Közhasználat céljára átadott területen a közlekedési funkciók közül csak gyalogos forgalmi felület, valamint közcélú parkoló létesíthető.
- (3) Gyorsvasúti vonal (metró, regionális gyorsvasút, HÉV) felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12,0 – 12,0 méter széles sávon belül huzamos emberi tartózkodásra alkalmas építmény a közlekedést kiszolgáló épületek kivételével nem létesíthető.
- (4) Közforgalmat bonyolító üzemanyagtöltő állomás csak közúti közlekedési területfelhasználási kategóriába tartozó közúti elem, és egyéb gyűjtőút hálózati elem mentén helyezhető el.

V. FEJEZET

A KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

22. §

- (1) Minden beépítésre szánt területfelhasználási egység területén kijelölhetők az 1 ha területnél kisebb:
- vízműgépházak, -medencék, víztornyok,
 - önálló épületként elektromos alállomások,
 - gázátadó állomások,
 - 50 MW névleges teljesítőképességet el nem érő erőművek, valamint
 - telephelyenként az 50 MW összes hőteljesítményt el nem érő távhőtermelő berendezések
- elhelyezésére szolgáló területek.
- (2) Beépítésre nem szánt területfelhasználási egység területén kijelölhetők az 1 ha területnél kisebb kiterjedésű:
- vízműgépházak, -medencék, -víztornyok,
 - elektromos alállomások,
 - gázátadó állomások
- elhelyezésére szolgáló területek.
- (3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén - a (4) bekezdés figyelembevételével - teljes közművesítettséget kell biztosítani. Az *1. mellékletben* területileg meghatározott, változással érintett területeken a gáz- és távhő-ellátás egyéb megújuló energiaforrást hasznosító, nem közüzemi szolgáltatással helyettesíthető.
- (4) A *6. mellékletben* jelölt területeken egyedi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése megengedett, amennyiben kiépített közcsontra közterületen mérve nincs 1 kilométeres távolságon belül.
- (5) Minden olyan beépítésre szánt területen, ahol a beépítés mértéke meghaladja a 0,6 beépítési sűrűséget, a csapadékvizek helyben tartására kell törekedni. A vizek helyben tartása szükség esetén csak elöntésmentes tározóval lehetséges. A tározott felszíni vizek elszikkasztása csak a környező létesítmények veszélyeztetése nélkül engedhető meg. Az összegyűjtött csapadékvizek a felszínen, illetve szikkasztás céljából a felszín alatt nem vezethetők át a szomszédos telkekre.
- (6) Az *1. mellékletben* meghatározott, a Duna partján elhelyezkedő, változással érintett területek beépítésének előfeltétele az árvízmentesség biztosítása.

VI. FEJEZET

A TSZT ÉS AZ FRSZ ALKALMAZÁSA A KERÜLETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKBEN

23. §

- (1) A nagyvárosias telepszerű lakóterületen belül a kialakult, eltérő jellegű lakóterületi zárványok számára karakterüknek megfelelő kisvárosias vagy kertvárosias építési övezet is meghatározható.
- (2) A kertvárosias terület területfelhasználási kategóriába sorolt területen belül közösségi intézmény létesítésére kijelölt építési övezetben 7,5 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható.
- (3) Minden beépítésre szánt területfelhasználási kategórián belül kijelölhető zöldterületi közterület.
- (4) A többszintes területfelhasználás esetén a KÉSZ határozza meg az eltérő használatokhoz tartozó paramétereket e rendelet 4.§ (4) figyelembevételével.
- (5) Az építési övezeteket és az övezeteket a területfelhasználási kategória jelzésével együtt kell meghatározni és feltüntetni.

24. §

- (1) Jelen rendelet előzetes módosítása nélkül
 - a) növelhető a közúti közlekedési területfelhasználási kategóriába (KÖu) sorolt területfelhasználási egység szélessége
 - aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése,
 - ab) az útvonal gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése vagy fejlesztése,
 - ac) balesetbiztonságot növelő nyomvonal korrekció megvalósítása,
 - ad) környezetvédelmi berendezés telepítése esetén,
 - b) növelhető a kötöttpályás közlekedési területbe (KÖk) sorolt területfelhasználási egység szélessége
 - ba) új, vagy áthelyezésre kerülő állomás, megállóhely építése,
 - bb) környezetvédelmi berendezés telepítése esetén,
 - c) külön szintű közúti-vasúti keresztezésekben felüljáró helyett aluljáró létesíthető,
 - d) megszüntethető a főútvonal védőtávolsága a lakott területen belüli forgalomszabályozás bevezetésekor („belterületi közúttá válás”).
- (2) A TSZT módosítása nélkül, jelen rendelet előzetes módosításával
 - a) közúti vasúti vonalak hálózata módosítható, ha
 - aa) meglévő vagy tervezett szakasz felszíni kialakítása helyett felszín alatti kialakítás épül,
 - ab) kis forgalmú (4000 utas/nap/irányt meg nem haladó) vonal kerül felszámolásra.
 - b) helyi autóbusz-pályaudvar létesíthető vagy szüntethető meg
 - ba) autóbusz-, trolibusz hálózat átszervezése esetén,
 - bb) kötöttpályás közlekedés fejlesztése esetén.
- (3) Gyorsvasúti elem - átmeneti időszakra – közúti vasútként (villamosként) is kiépíthető.
- (4) Közlekedési területfelhasználási egységbe tartozó övezetek területe térben szakaszosan, időben ütemezve is kialakítható.

VII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

20. Hatálybalépés

25. §

Ez a rendelet a kihirdetése napját követő 30. napon lép hatályba.

21. Átmeneti rendelkezések

26. §

E rendelet hatálybalépésétől a 2015. december 31-ig terjedő időszakban történő kerületi településrendezési eszköz módosítása esetén

- a) az alkalmazható – a TSZT-nek megfelelő – keretövezeteket a *10. melléklet* tartalmazza,
- b) magasépítmény létesítésének lehetőségét jelen rendelet alkalmazásával kell meghatározni.

22. Hatályon kívül helyező rendelkezések

27. §

Hatályát veszti a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályozásról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelete, és a Budapest Településszerkezeti Terve, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzat, valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv, illetve a Kerületi Szabályozási Tervek, Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok összhangjához szükséges követelményekről szóló 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelete, valamint a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelete.

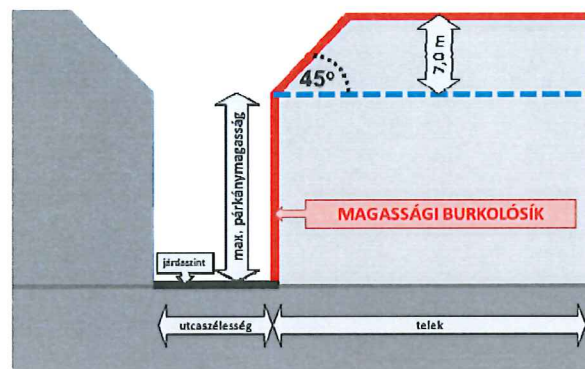
Tarlós István
főpolgármester

Sáradi Kálmánné dr
főjegyző

3. melléklet a .. /2014. (...) rendelethez

A legnagyobb párkánymagasság meghatározása – általános eset

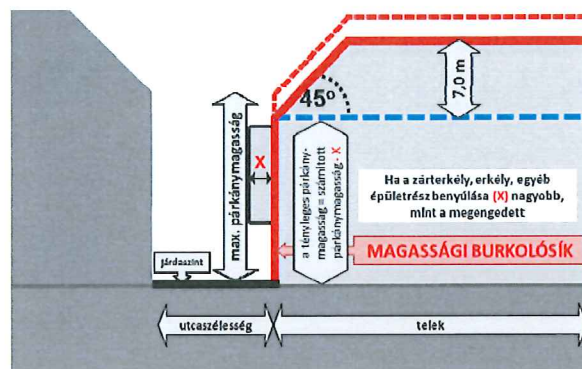
utcai légtérarány= párkánymagasság / utcaszélesség



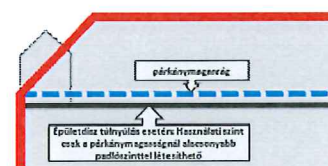
1. ábra

A legnagyobb párkánymagasság meghatározása – közterület fölé való benyúlás esetén

utcai légtérarány= párkánymagasság / utcaszélesség

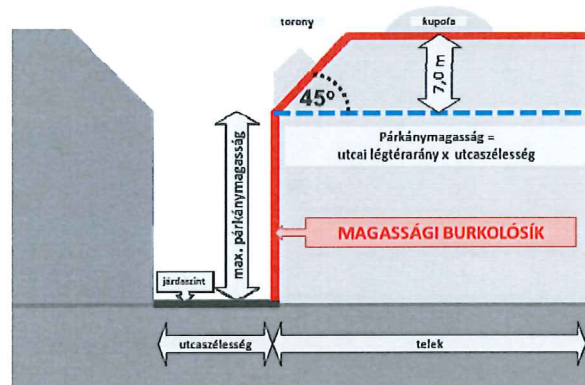


2. ábra



A magassági burkolósík fölé nyúló épületrészek

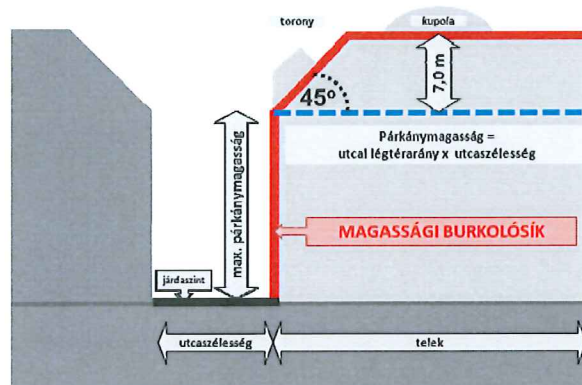
utcai légtérarány= párkánymagasság / utcaszélesség



3. ábra

A magassági burkolósík fölé nyúló épületrészek

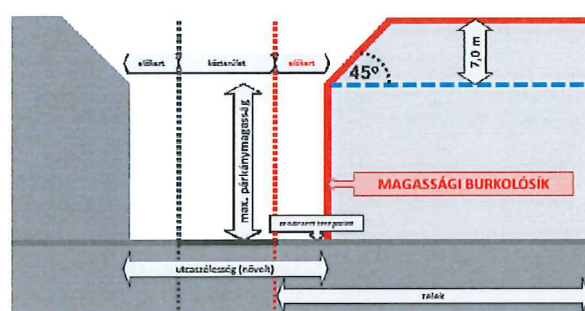
utcai légtérarány= párkánymagasság / utcaszélesség



4. ábra

A legnagyobb párkánymagasság meghatározása – előkert esetén

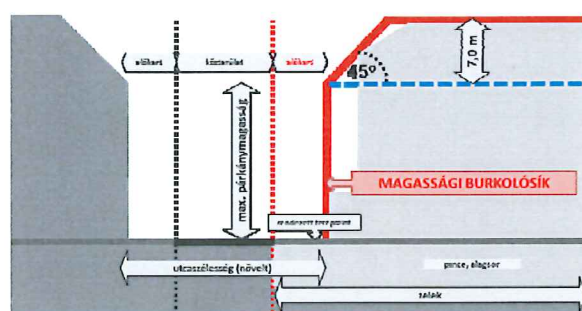
utcai légtérarány= párkánymagasság / utcaszélesség



5. ábra

A párkánymagasság meghatározása – előkert esetén

utcai légtérarány= párkánymagasság / utcaszélesség

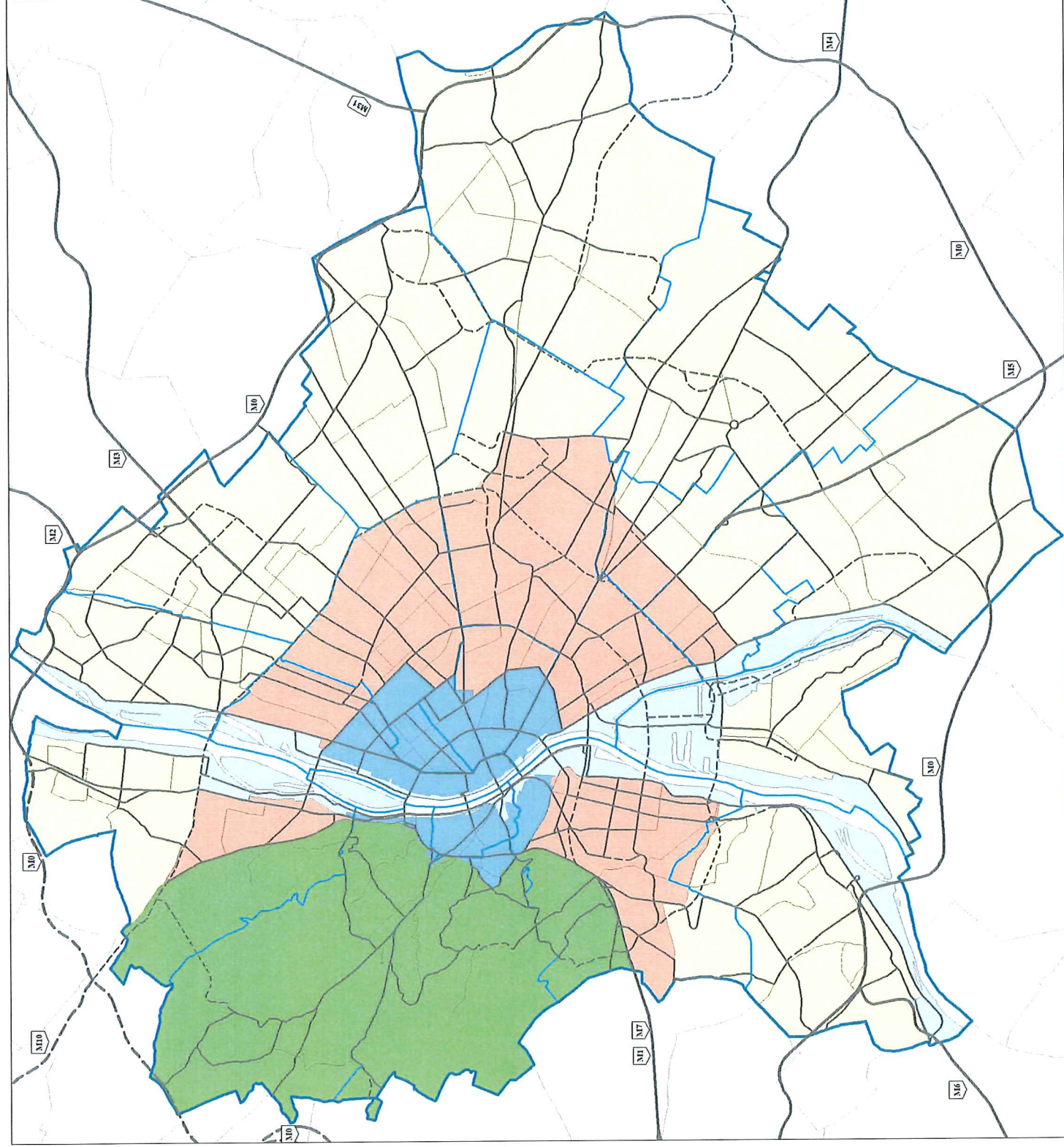


6. ábra

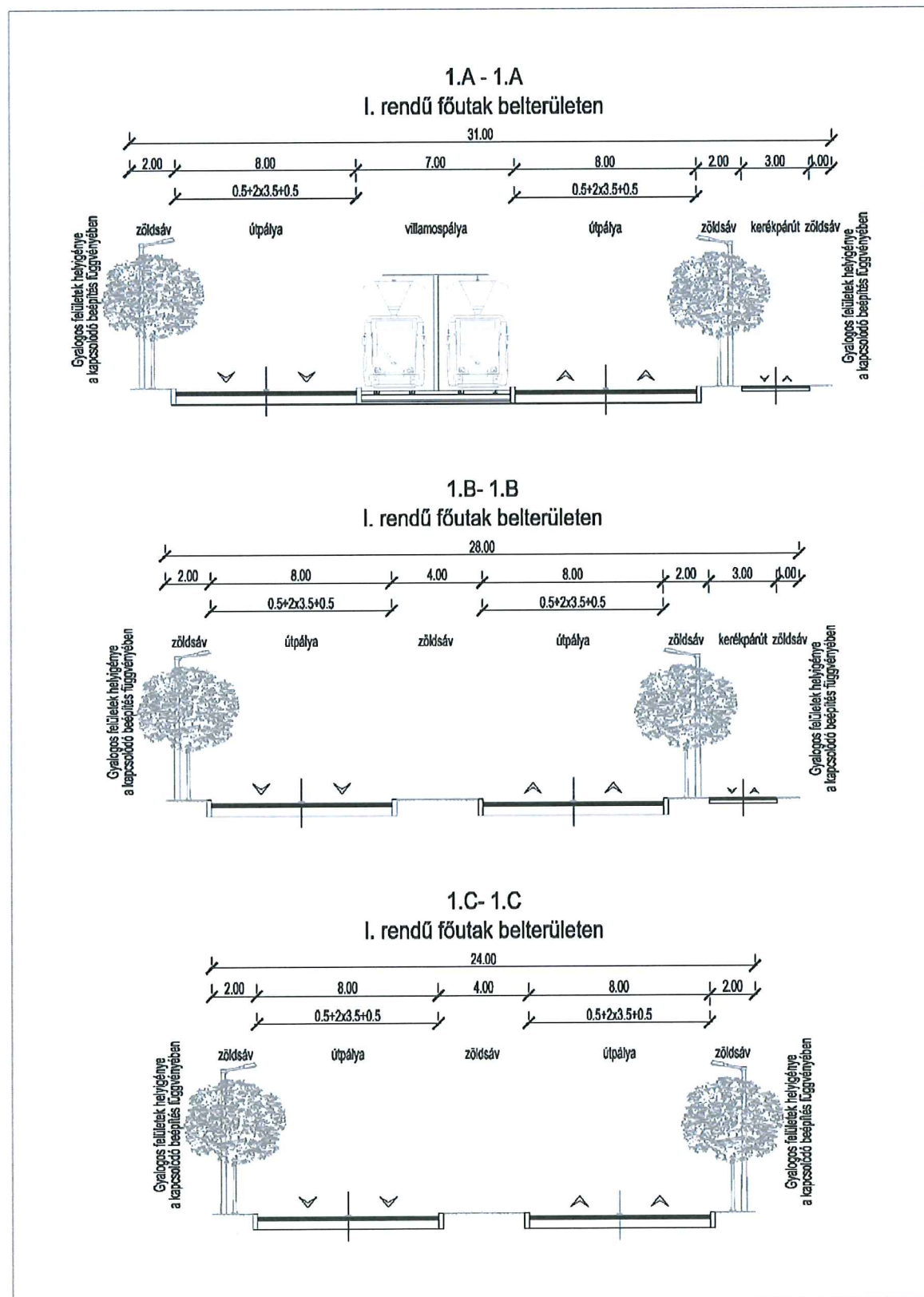
BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

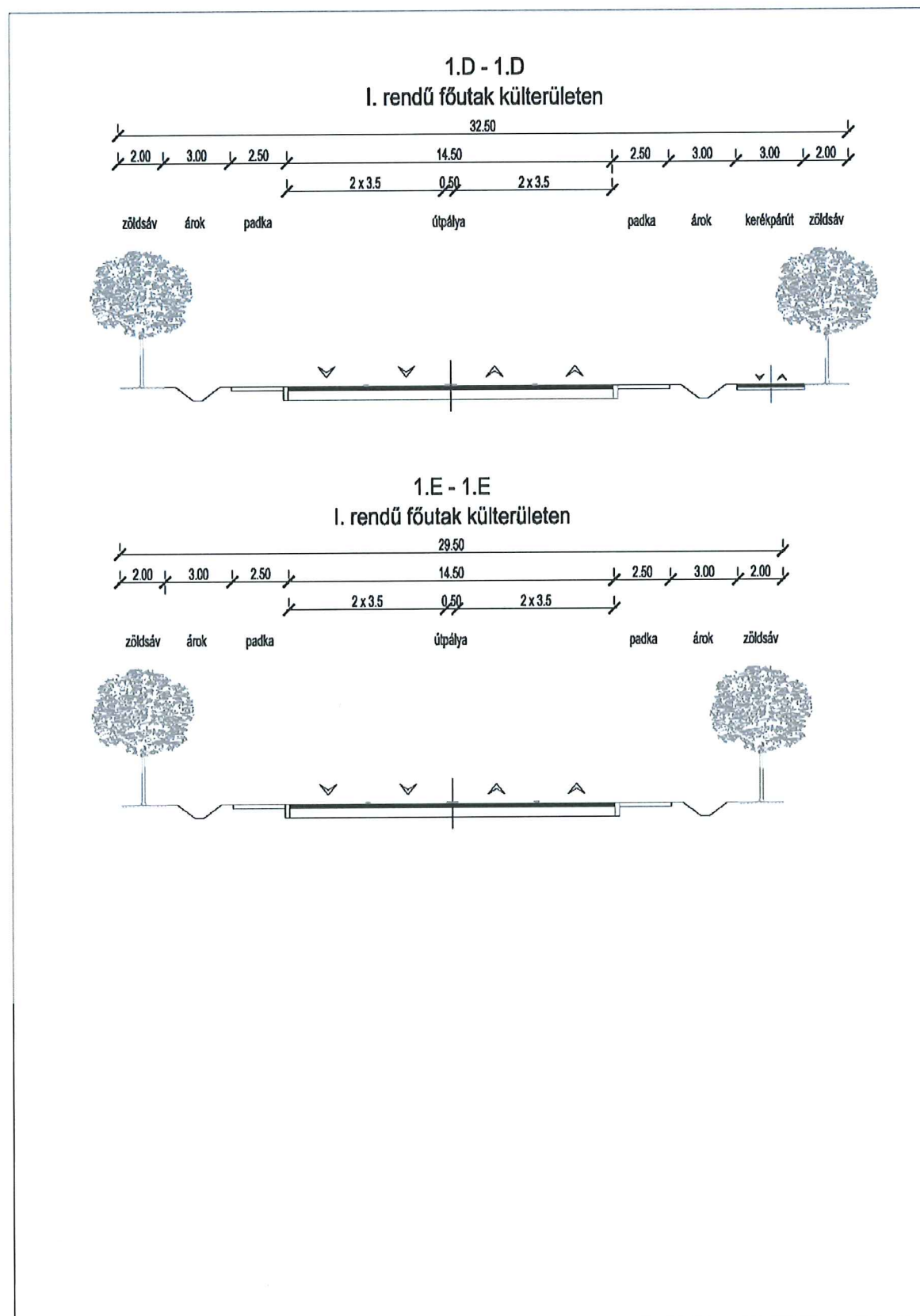
4. SZÁMÚ MELLÉKLET BUDAPEST ZÓNARENDSZERE

- JELMAGYARÁZAT**
- Beiső zóna
 - Átmeneti zóna
 - Elővárosi zóna
 - Hegyháti zóna
 - Duna menti zóna

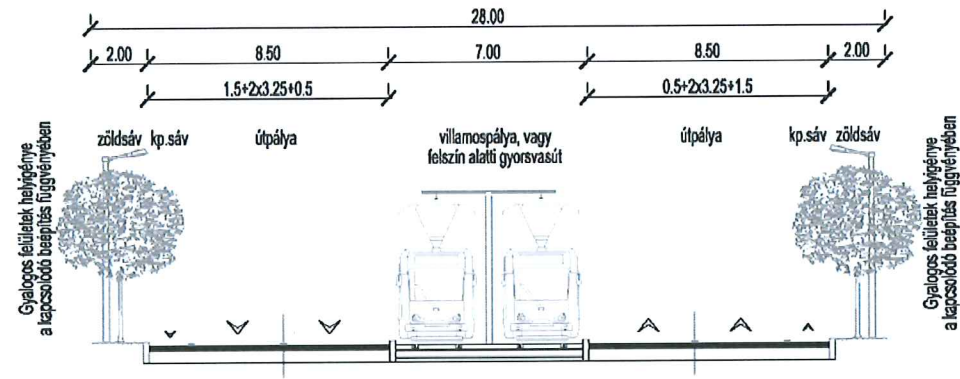


5. melléklet a .../2014. (...) önkormányzati rendelethez

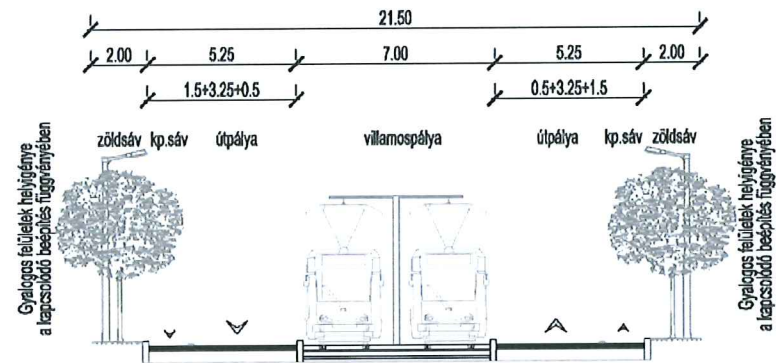




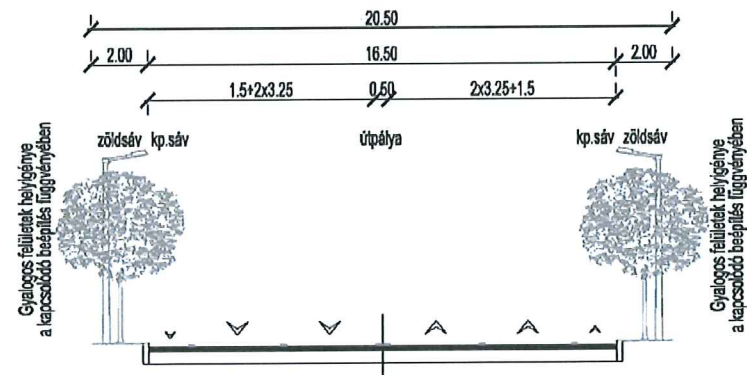
2.A - 2.A
II. rendű főutak belterületen

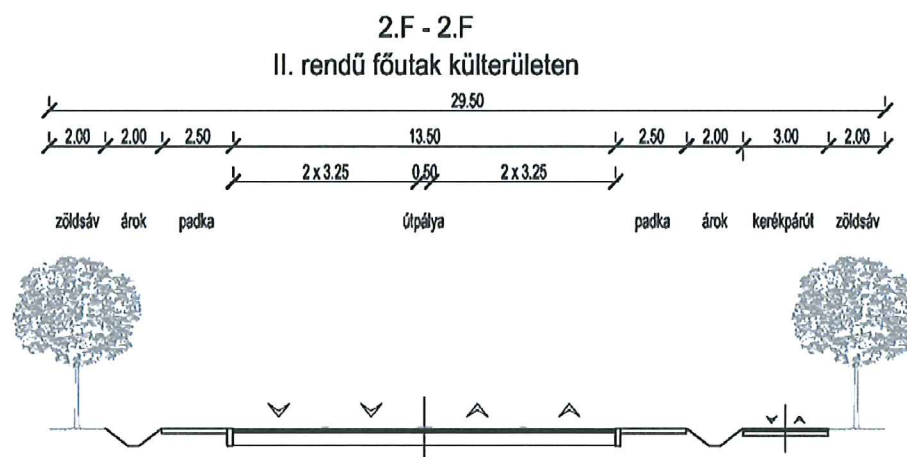
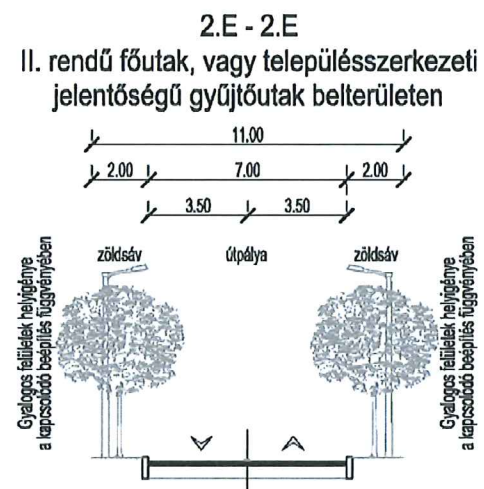
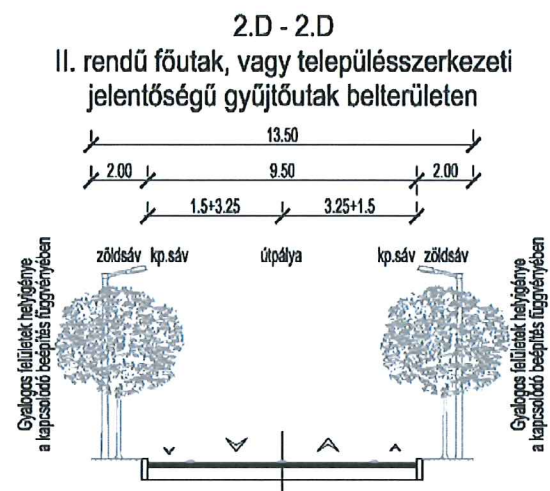


2.B - 2.B
II. rendű főutak belterületen

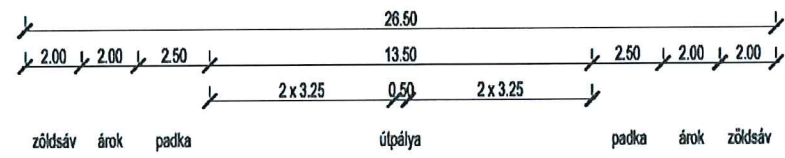


2.C - 2.C
II. rendű főutak belterületen

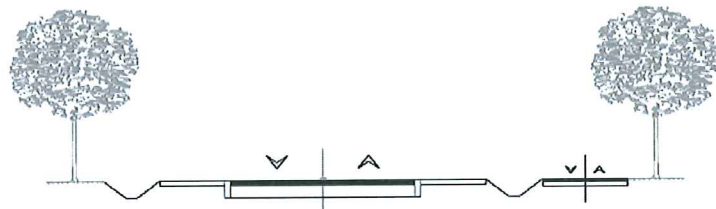
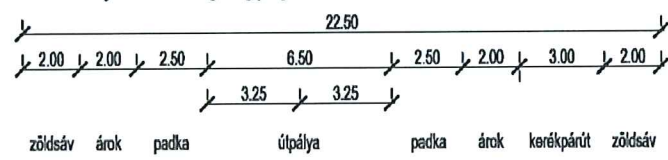




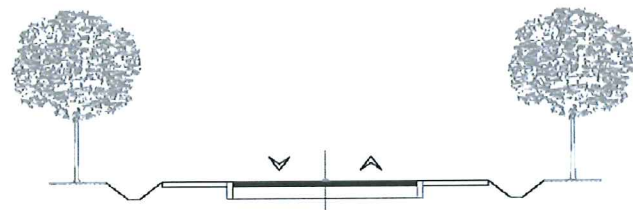
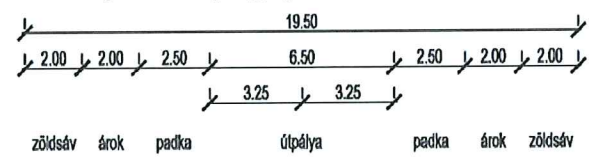
2.G - 2.G
II. rendű főutak külterületen

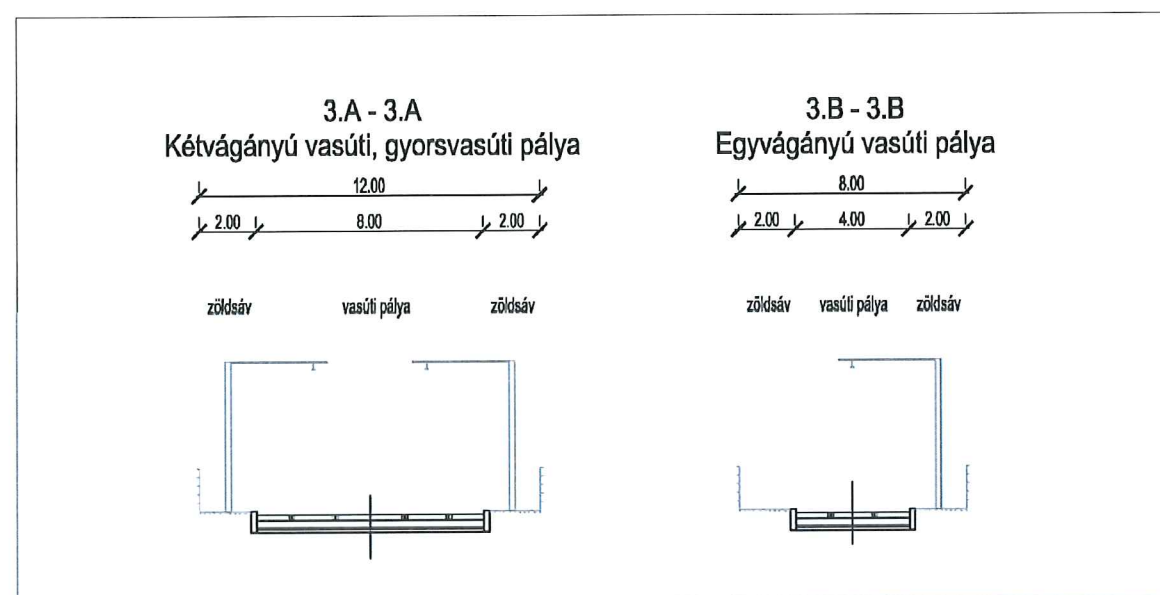


2.H - 2.H
II. rendű főutak, vagy településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak külterületen



2.1 - 2.1
II. rendű főutak, vagy településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak külterületen





BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

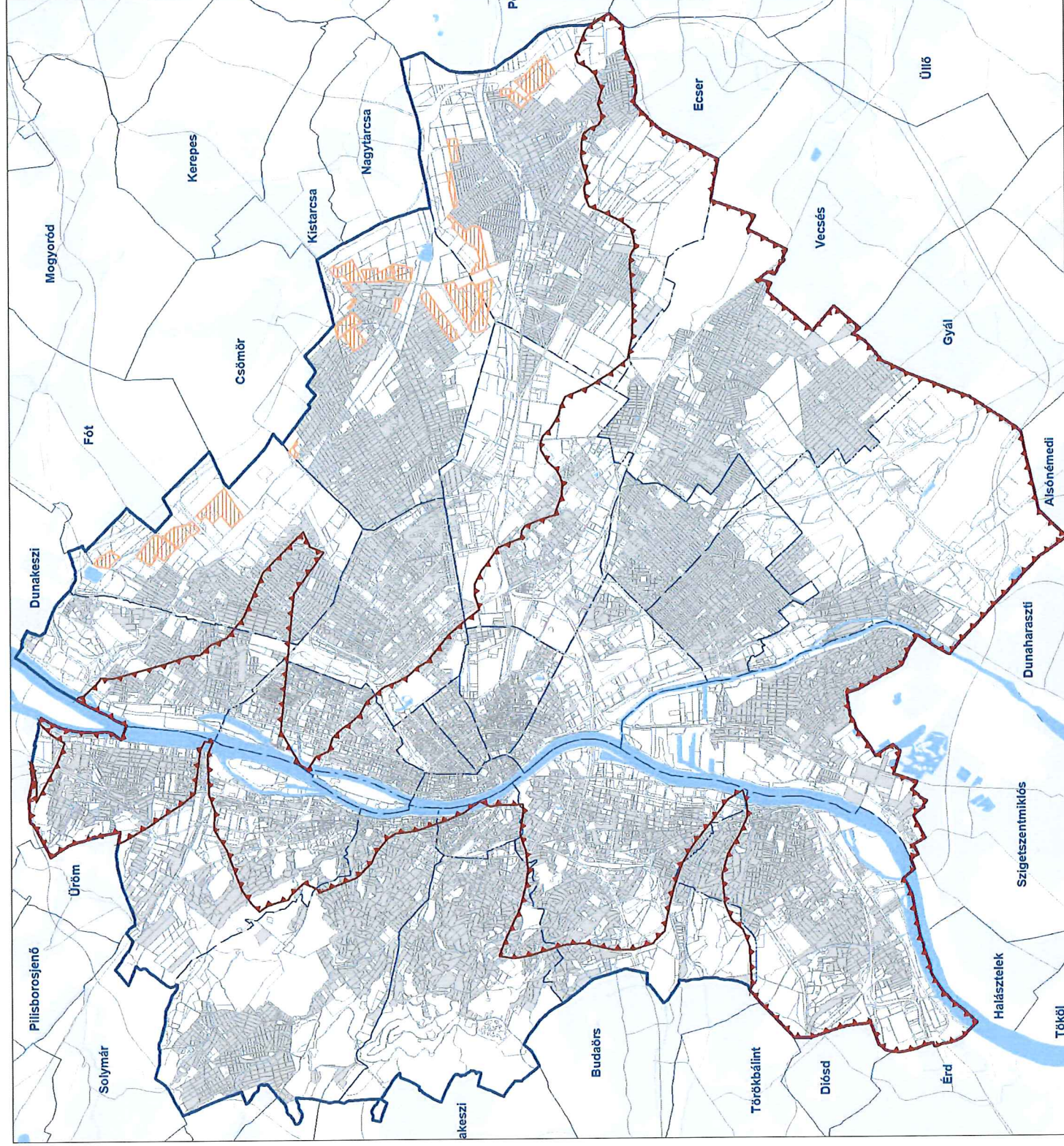
6. SZÁMÚ MELLÉKLET

SZENNYVÍZTÍZTÍTÓ KISBERENDEZÉSEK
ALKALMAZHATÓSÁGA

JELMAGYARÁZAT

 Szennyvízelvezetés szempontjából
érzékeny terület

 Szennyvíztisztító kisberendezés
elhelyezése külön hatósági engedélyezést
követően megengedett



BUDAPEST

M=1:100 000

7. melléklet a .../2014. (...) önkormányzati rendelethez

a	b	c	d	e	f
Területfelhasználási egység		bs	bs _a	bs _p	OTÉK
1. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	3,5* – 4,75*	2,5 – 3,5	1,0 – 1,25	3,0
2. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	1,5 – 4,5*	1,0 – 3,25	0,5 – 1,25	
3. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	1,5 – 4,25*	1,0 – 3,0	0,5 – 1,25	
4. Nagyvárosias teleszerű lakóterület	Ln-T	0,75 – 3,5*	0,5 – 2,5	0,25 - 1,0	
5. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	2,0*	1,5	0,5	1,5
6. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-2	1,7*	1, 20	0,5	
7. Kisvárosias, teleszerű lakóterület	Lk-T	0,65 - 1,7*	0,4 – 1,2	0,25 – 0,5	
8. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	0,85*	0,6	0,25	0,6
9. Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,7*	0,45	0,25	
10. Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,55	0,3	0,25	
11. Városközpont intézménydomináns területe	Vt-VI	2,75* - 6,25*	2,0 – 4,5	0,75 - 1,75	2,4
12. Városközpont lakódomináns területe	Vt-VL	3,5* - 6,75*	2,5** - 5,0	1,0 – 1,75	
13. Mellékközpont területe	Vt-M	2,75* - 6,25*	2,0 - 4,5	0,75 – 1,75	
14. Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	5,5*	4,0	1,5	
15. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	3,0 - 5,75*	2,0 - 4,0	1,0 – 1,75	3,5
16. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	0,75 – 3,5	0,5 - 2,5	0,25 - 1,0	
17. Intézményi, helyi lakosság alapellátását szolgáló terület	Vi-3	2,0	1,5	0,5	
18. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	1,0 - 2,0 ^x	1,0 - 2,0 ^x	-	2,0
19. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	1,0 - 2,0	1,0 - 2,0	-	
20. Ipari terület	Gip	1,5	1,5	-	1,5
21. Energiatermelés területe	Gip-E	1,5	1,5	-	0,2
22. Hétvégi házaspár üdülőterület	Üh	0,15	0,15	-	
23. Bevásárlóközpont területe	K-Ker	4,5*	3,0	1,5	2,0
24. Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	K-Log	1,5	1,5	-	
25. Vásár, kiállítás és kongresszus területe	K-Vás	2,0	1,5	0,5	
26. Oktatási központok területe	K-Okt	2,75*	2,0	0,75	
27. Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)	K-Eü	4,25*	3,5	0,75	
28. Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	2,0	1,5	0,5	
29. Nagy kiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	1,25	1,0	0,25	
30. Állat- és növénykert területe	K-ÁN	2,0	1,5	0,5	
31. Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-Hon	5,5*	4,5	1,0	
32. Hulladékkezelő, -lerakó területe	K-Hull	1,0	1,0	-	
33. Szennyvízkezelés területe	K-Sz	1,0	1,0	-	
34. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	2,0	2,0	-	
35. Kikötő területe	K-Kik	1,5	1,5	-	
36. Repülőtér területe	K-Rept	1,5	1,5	-	
37. Temető területe	K-T	0,5	0,5	-	
38. Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	0,5	0,5	-	
39. Tematikus intézménypark	K-Tp	2,0	2,0	-	
40. Vízelvezési területek	K-Vke	0,5	0,5	-	

*OTÉK-tól való eltérés a 111. § (2) bek.alapján

**a budai vár térségében 1,5

^x a hegyvidéki zóna területén legfeljebb 1,5

9. melléklet a ./2014. (...) rendelethez

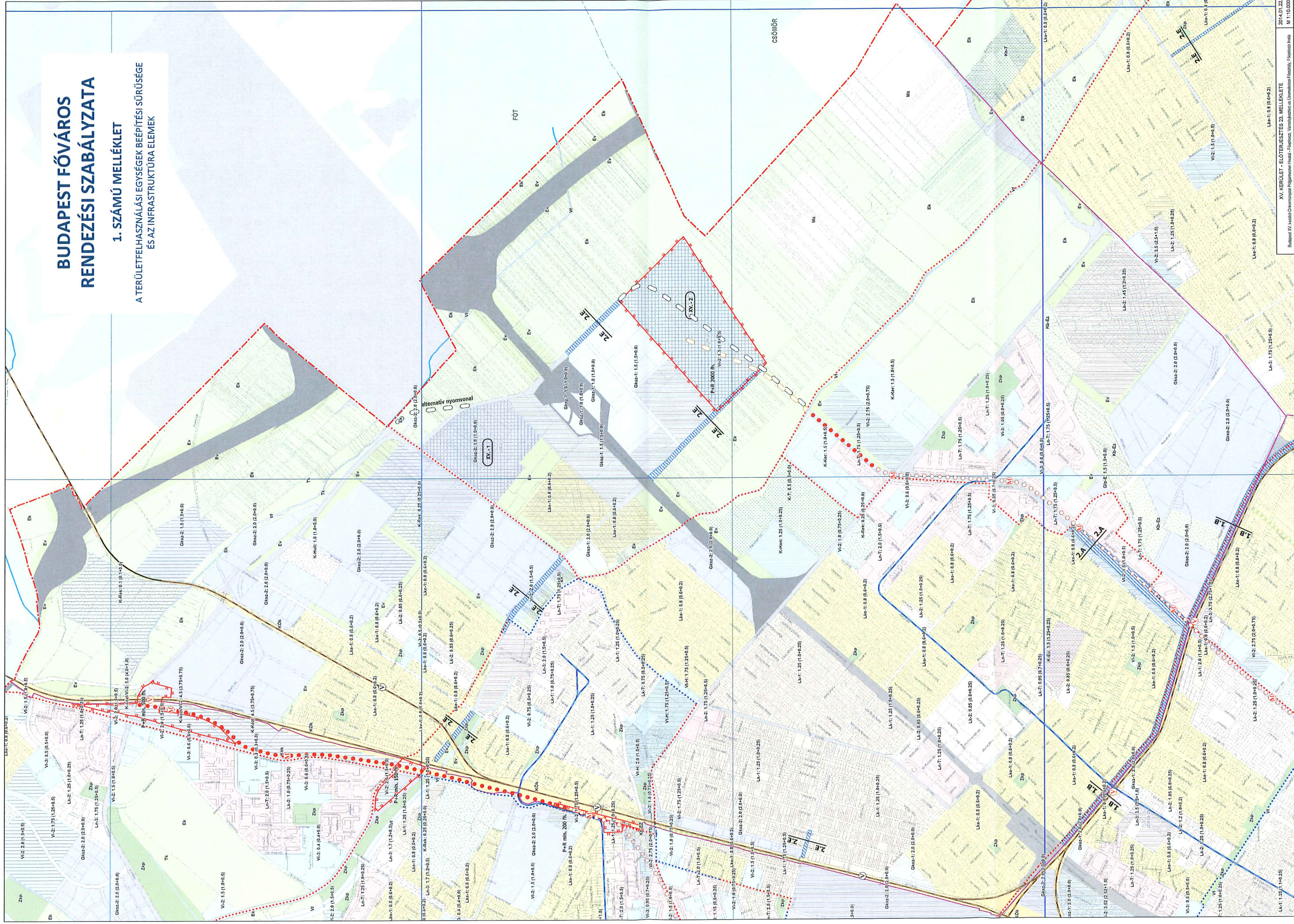
kerület	sor-szám	Terület megnevezése	Igénybevétel feltétele
II.	1.	Patakegyi út északi oldalán húzódó területsáv	Virágosnyergi kapcsolat II. kerületi, felszíni szakaszának üzembe helyezése
III.	1.	Józsefhegy	10. sz. főút (Bécsi út) – 1108. sz. összekötőút csomópontjának fejlesztése
III.	2.	Bécsi út mente	M0 nyugati szektor üzembe helyezése
IV.	1.	Külső Váci út – Tímár utca – Duna sor – Üdülő sor által határolt terület	Külső Szilágyi út - Megyeri út csomópont térségében 500 P+R parkoló forgalomba helyezése
IX.	1.	BVM	Körvasút menti körút Soroksári út – Nagykőrösi út közötti szakaszának üzembe helyezése
XI.	1.	Mikes Kelemen – Péterhegyi út – Órmezei út – Balatoni út által határolt terület	Dél-buda - Rákospalota metróvonal Virágpiacig történő meghosszabbítása
XV.	1.	Felsőkert utca, Régi Fóti út, Szántó föld utca menti terület	Felsőkert utca - Nyírpalota út összekötésének üzembe helyezése, vagy Mogyoród útja - Nyírpalota út összekötésének üzembe helyezése
XV.	2.	Városkapu utca, Mogyoród útja menti terület	Baross tér - Újpalota közötti kötőpályás kapcsolat üzembe helyezése
XVI.	1.	Budapesti út – Magtár utca – Cica utca – Szárnyaskerek út által határolt terület	Gödöllő-Csömöri HÉV fejlesztése
XVI.	2.	Begónia utca környéke	Gödöllő-Csömöri HÉV fejlesztése
XVI.	3.	Nagytarcsai út – Simongát utca környéke	Külső keleti körút M0 keleti szektor – Pesti út közötti szakaszának üzembe helyezése
XVII.	1.	Pesti út – M0 autópálya menti terület	Pesti út M0 keleti szektor – Zrínyi utca szakaszán lévő csomópontok fejlesztése, és kerékpáros infrastruktúra kiépítése
XVII.	2.	Ferihegyi úttól nyugatra a Vörösmarty utca és a belterületi határ közötti, keletre a Kerülő úttól illetve a vasúti területtől a belterület határáig húzódó területek és az Összekötő utca, Cséplő út, Felsőbánya utca, vasút által határolt terület	31. sz. főútvonal új fővárosi bevezető útja XVII. kerületi szakaszának üzembe helyezése
XVII.	3.	Orgovánnyi utca, Baross utca, Bélatelepi út, 563. utca által határolt terület	Ferihegyi út – Bélatelepi út összekötésének üzembe helyezése, és a Csévész út-Gyömrői út csomópontjának fejlesztése
XVIII.	1.	Gyömrői út – Külső-keleti körút – Billentyű utca által határolt terület	Gyömrői út – Külső-keleti körút csomópontjának fejlesztése
XX.	1.	Szentlőrinci út, Köves út menti terület	A Szentlőrinci úton a 2x2 sávú keresztmetszet biztosításához szükséges közterület kialakítása
XXI.	1.	Szabadkikötő út – Kisduna sor közti terület	Galvani hidak vagy a Csepel-Albertfalvai hidak üzembe helyezése
XXI.	2.	Csepel-Háros területe	II. Rákóczi Ferenc út bővítése 2x2 forgalmi sávra vagy a csepeli HÉV meghosszabbítása a csepeli temetőig
XXII.	1.	Balatoni út – Szabadkai út – Móricz Zsigmond utca – Budatétényi út által határolt terület	Balatoni út - Szabadkai út csomópont fejlesztése
XXII.	2.	Szabadkai utca – Nyél utca – Csöngő utca által határolt terület	Balatoni út - Szabadkai út csomópont fejlesztése
XXII.	3.	DILK – új országos jelentőségű kikötő és logisztikai központ	Kikötő építés és közvetlen vasúti kapcsolat biztosítása a terület számára
XXII.	4.	Óhegy	Balatoni úton új csomópont kiépítése a fejlesztési terület déli részén, és a Bartók Béla - Dózsa György úti csomópont átépítése. Valamint 200 P+R parkoló forgalomba helyezése Nagytétény-Diósd vasúti megállónál.
XXIII.	1.	Molnár-sziget	Gyalogos-kerékpáros híd a Molnár-sziget északi részén
XXIII.	2.	Szentlőrinci út melletti terület	Szentlőrinci út 2x2 sávra bővítése vagy a Külső

kerület	sor-szám	Terület megnevezése	Igénybevétel feltétele
			keleti körút Grassalkovich út – M5 autópálya közötti szakaszának üzembe helyezése
XXIII.	3.	Imremajor	Külső keleti körút M5 autópálya – Nagykőrösi út közötti szakasz üzembe helyezése
XXIII.	4.	Tompaház út – Vecsési út – névtelen út – Szentlőrinci út – Wekerle Sándor utca – Erzsébet utca – Szérűskert utca által határolt terület	Szentlőrinci út 2x2 sávra bővítése vagy a Külső keleti körút Grassalkovich út – M5 autópálya közötti szakaszának üzembe helyezése
XXIII.	5.	Millennium utca – névtelen út - Orbán út által határolt terület	Ráckevei HÉV fejlesztése az észak-déli regionális gyorsvasút részeként
XXIII.	6.	Gyáli patak 1-es ág – MÁV vasúti terület – Gyáli patak 2-es ág – M51-es út (jelenlegi M0 autópálya) által határolt terület	Soroksári elkerülő út Grassalkovich út – Vecsés út közötti szakasz üzembe helyezése

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÁGA
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMKE



BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEEK

KÖTELEZŐ ELEMEEK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGRE VONATKOZÓ ELEMEEK
A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG LEHATÁROLÁSA

- Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártosú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)
- Nagyvárosias, jellemzően zártosú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)
- Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)
- Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)
- Kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület (Lk-1)
- Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)
- Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)
- Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)
- Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület (Lke-2)
- Kertvárosias, szürettérkény, hegyvidéki lakóterület (Lke-3)
- Városközpont intézménydomináns területe (VI-VI)
- Városközpont lakódomináns területe (VI-VI)
- Mellékközpont területe (VI-M)
- Kiemelt jelentőségű helyi központ területe (VI-H)
- Intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület (VI-1)
- Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (VI-2)
- Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (VI-3)
- Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)
- Gazdasági, jellemzően raklározást, termelési szolgáltató terület (Gksz-2)
- Energetermelés területe (Gip-E)
- Hévízgyűjtés üdülőterület (Üh)
- Bevásárlóközpont területe (K-Ker)
- Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület (K-Log)
- Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)
- Oktatási központok területe (K-Ok)
- Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszerár, gyógyüdülő) (K-Eü)
- Nagy kiterjedésű sportolási célu terület (K-Sp)
- Nagy kiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)
- Által- és növénykert területe (K-ÁN)
- Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)
- Hulladékkezelő, -rakó területe (K-Hull)
- Szennyvízkezelés területe (K-Sz)
- Közlekedéshoz kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Köz)
- Kikötő területe (K-Kik)
- Repülőterület területe (K-Rept)
- Temető területe (K-T)
- Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)
- Tematikus intézménypark (K-Tp)
- Vízkezelési területek (K-Vke)
- Többzintes területfelhasználás (beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek alkalmazásával)
- Átmeneti hasznosítás biztosítása

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG JELE ÉS AZ ADOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ MEGENGÉDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE

X-Y: 0.0 (0.0/0.0) Területfelhasználási egység jele: bs (bs+bsp)

bs - beépítési sűrűség

bsá - területfelhasználási kategória szerinti elhelyezhető funkcióra általános vonatkozó sűrűség

bsp - kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMEEK
KÖZÚTHÁLÓZATI ELEMEEK TERÜLETE ÉS HÁLÓZATI SZEREPE

- megelevő tervezett
- Gyorsforgalmi út számára szolgáló közúti közlekedési terület
 - I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
 - II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
 - Települészerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület
 - Gyorsforgalmi út menti védőfásítás

EGYÉB NYOMVONALAS KÖZLEKEDÉSI ELEMEEK, MŰTÁRGYAK

- Vasút nyomvonala felszínen
- Duna-híd, vagy Duna-álagút
- Közúti vagy vasúti álagút

EGYÉB TERÜLETI JELLEGŰ KÖZLEKEDÉSI ELEMEEK

- Vasúti személypályaudvar
- Vasúti tehérpályaudvar
- Távsági, helyközi autóbusz-pályaudvar
- Nemzetközi forgalmat bonyolító reptér
- Egyéb reptér
- Teherkikötő
- Kötőpályás közösségi közlekedés járműtelepe
- Egyéb közösségi közlekedés járműtelepe

INFRASTRUKTÚRA FÜGGVÉNYÉBEN ÜTEMEZETTEN IGÉNYBE VEHETŐ, VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

- Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett beépítésre szánt terület
- Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület azonosítja
- Jelenlős változással érintett beépítésre szánt terület

KÖTELEZŐ ELEMEEK, AMELYEK HELYE IRÁNYADÓ JELLEGGEL MEGHATÁROZOTT

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMEEK

NYOMVONALAS KÖZLEKEDÉSI ELEMEEK, MŰTÁRGYAK

- Gyorsvasút nyomvonala felszínen
- Gyorsvasút nyomvonala felszín alatt
- Közúti vasút (villamos) vonal felszínen
- Közúti vasút (villamos) vonal felszín alatt
- Speciális kötőpályás létesítmények
- Települészerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Szerkezeti jelentőségű korzó
- Szerkezeti jelentőségű városias sétány
- Szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány
- Különszintű közúti-vasúti keresztezés
- Távtali közúti fejlesztés közlekedési nyomvonala felszínen, vagy alternatív nyomvonala
- Távtali közúti fejlesztés közlekedési nyomvonala álagútban, vagy alternatív nyomvonala
- Távtali vasúti fejlesztés közlekedési nyomvonala felszínen
- Távtali vasúti fejlesztés közlekedési nyomvonala álagútban

TERÜLETI JELLEGŰ KÖZLEKEDÉSI ELEMEEK

- P+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület halára
- Helyi autóbusz-pályaudvar
- Nemzetközi személyhajó állomás
- Közlekedési infrastruktúra (közúti/vasúti) számára irányadó területbiztosítás

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK, ELEMEEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

- Közúti közlekedési terület (KÖu)
- Kötőpályás közlekedési terület
- Víz közlekedési terület
- Légi közlekedési terület
- Folyókák medre és partja
- Állványok medre és partja
- Vízbeszerzési területek
- Közpark, közpark
- Városi park
- Védelmi erdő
- Közjéleli erdő
- Gazdasági erdő
- Általános mezőgazdasági művelésre szánt terület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Természetközeli terület
- Rekreációs célu, jelentős zöldfelületű terület
- Régészeti bemutató terület
- Kondicionáló célu, jelentős zöldfelületű terület
- Temető területe
- Megújuló energiaforrás hasznosítási területe
- Meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna felé

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMEEK

MŰTÁRGYAK, EGYÉB ELEMEEK

- megelevő tervezett
- Egyéb közlekedési műtárgy
 - Irányadó területbiztosítási meghatározó mintakeresztszelvényje

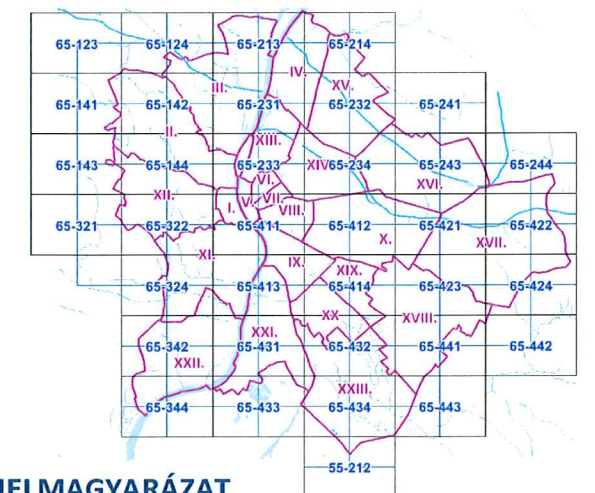
TERÜLETI JELLEGŰ KÖZLEKEDÉSI ELEMEEK

- Gyorsvasúti megálló
- Vasútiállomás, vasúti megállóhely
- Komp
- Jelentősebb logisztikai központ

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

- Budapesti közigazgatási határa
- Kerületi határ
- Belsőterületi határvonal
- Telekhatár

Készült az ábrái alapadatok felhasználásával.



JELMAGYARÁZAT

BUDAPEST

M=1:10 000